平成２０年度 超長期住宅先導的モデル事業
－ （第１分冊） モデル事業の概要 －

1．超長期住宅先導的モデル事業の概要

# １－１　制度概要

## （１）モデル事業の主旨

超長期住宅先導的モデル事業は、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、具体の内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図ることを目的としている。

この観点から、先導的な材料・技術・システムが導入されるものであって、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデル事業の提案を公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助するものである。

## （２）対象事業

①補助を受ける者

補助を受ける者は、以下を対象としている。原則として提案をし、採択を受けた者が補助を受ける者となる。請負事業等で建築主が応募時点では未定のものについては、建築主と採択を受けた建設業者等がグループとして補助を受けることとなる。

・建築主等（個人、住宅供給事業者、建築主と建設関連事業者等のグループ等）
・維持管理・流通等のシステムを整備する者
・提案に係る技術の検証（居住者実験、社会実験）を実施する者
・提案に係る情報提供及び普及(展示用住宅、展示用模型の整備等)を実施する者

②補助額

補助額は、次のａ）に掲げる建設工事等に係る補助額とｂ）に掲げる諸経費の合計となる。補助金の額については、提案された内容について評価委員会の評価に基づき予算の範囲内で、応募書類に記載された金額及び事業計画等を総合的に考慮して決定される。

ａ）建設工事等に係る補助額

補助金の交付対象となる費用（国費）は次に掲げるものとする。

〇設計費

住宅の長寿命化に係る建築設計費として、特に必要があるものとして評価委員会により認められたものの２／３以内の額。

〇住宅の新築に係る費用

１戸当たりの補助金の額（国費）の上限は 200 万円（特別な場合はこれを超えることもできる)。１地区あたり（団地、共同住宅）の補助額の上限は２億円。

補助額の算定は、次の２つの方式のいずれかから選択。

・全体計算方式

補助金の額（国費）を建設費の１割以内として算定。

・比較設計方式

建築基準法相当の設計と合わせて先導的提案の設計による工事を行った場合と、先導

的提案の設計による工事を行わなかった場合の工事費の差額の２／３以内の額。

○既存住宅等の改修に係る費用

１戸当たりの補助金の額（国費）の上限は 200 万円（特別な場合はこれを超えることもできる）。１地区あたり（団地、共同住宅）の補助額の上限は２億円。

ｉ）新築に準ずる既存住宅等の改修

補助額の算定は、次の２つの方式のいずれかから選択。

・全体計算方式

補助金の額（国費）を改修費の１割以内として算定。

・比較設計方式

（４）に示す基本性能を向上させるための改修と合わせて先導的提案の実現のための改修を行う場合と、従前と同じ状態を復元する場合の工事費の差額の２／３以内の額。

ⅱ）新築に準ずる既存住宅等の改修以外の改修

改修方法自体が特に先導的で、超長期住宅の普及に寄与すると考えられる改修工事部分の改修費の２／３以内の額。先導的な改修を行わない場合との比較設計により算出。

○維持管理・流通等のシステムの整備費

システムの整備に要する費用及びこの運用に係る経費の２／３以内の額。

○技術の検証費用

居住者実験、社会実験等に係る費用（経費）の２／３以内の額。実験に際し住宅の整備を行う必要がある場合は、下記の「情報提供及び普及費用」に準じて取り扱う。

○情報提供及び普及費用

展示用住宅（展示期間中の減価償却に要する費用）、展示用模型等の整備に係る費用等の２／３以内の額。

ｂ）諸経費

ａ）の建設工事等に係る補助額（国費）の２．２％以内の額で別途定める経費を諸経費として補助する。

## （３）提案部門

次の①～⑤の部門のいずれかに該当する先導的提案を対象としている。

①住宅の新築部門

戸建て住宅又は共同住宅の新築住宅が対象。構造・工法や分譲・賃貸の別などに制限はない。（建築主が建築し賃貸を行う「賃貸マンション」や建売分譲住宅なども対象となる。）

提案は、以下に示す「個別提案」又は「システム提案」のいずれかによる。

**【個別提案】**

当該モデル事業に係る住宅を整備する場所（住宅の新築の場合は敷地、既存住宅等の改修の場合は当該住宅）が確定している場合（一団の住宅地としての提案を含む。）

**【システム提案】**

当該モデル事業を実施する敷地が確定していない場合で、超長期住宅の生産方式や維持管理方式等の仕組みとして提案するもの。

②既存住宅等の改修部門

戸建て住宅又は共同住宅の既存住宅等の改修が対象。構造・工法や分譲・賃貸の別などに制限はない。提案は、①で示した「個別提案」又は「システム提案」のいずれかによる。

③維持管理、流通等のシステムの整備部門

建築後、住宅を適切に維持管理・流通等を行うためのシステム（仕組み）を対象とするもの。具体的には、住宅の長寿命化に寄与する履歴情報、点検のための新たな仕組み等が対象となる。設計や建設を目的としたシステムは対象外。また、個々の事業者や一定の資本系列の事業者、一定のフランチャイズ事業者のみが利用することを目的としたシステム整備も対象外。

④技術の検証部門

先導的な提案に係る「居住者実験」、「社会実験」等が対象。「居住者実験」は、例えば建設したモデル住宅について、実際に居住者に住んでもらいながら実施する間取りの変更等の実験を想定している。「社会実験」は、例えば考案した住宅の流通システム等を試行する場合を想定している。今後開発実用化するための検証は応募対象とならない。

⑤情報提供及び普及部門（展示部門）

展示用住宅の整備、展示用模型の整備、その他の情報提供及び普及を対象とする。展示用住宅については、新築住宅だけではなく既存住宅等の改修も含まれる。共同住宅の展示用住宅は、住棟の一部を利用する場合のほか、販売センター等に建設するモデルルームも対象となる。

展示用模型については、先導的な内容を説明するためのものに限る。展示期間については原則１年以上とする。ただし、特定のイベント期間の展示等やむを得ない事情によりこれ以下の期間とすることが必要な場合はこの限りではない。

自社で発行する雑誌等において技術情報を提供するようなものについては対象外。また、個々の事業者等の内部での普及及び啓発の場合は応募申請の対象とならない。

## （４）提案事業の要件

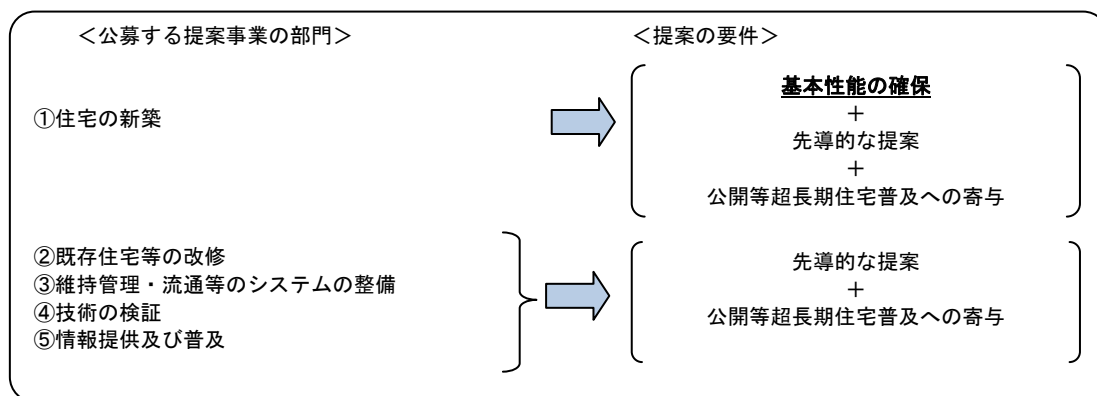
提案事業は、次の全ての要件に該当するものであることが必要とされている。

ａ）先導的な材料・技術・システム等が導入されるなど、超長期住宅にふさわしい提案や創意工夫を含むものであること。

ｂ）公開などにより、超長期住宅の普及・啓発に効果が高いと認められるものであること。

ｃ）「住宅の新築」部門については、耐久性、維持管理容易性等の基本性能を確保していること。平成 20 年度（第１回・第２回）の公募において、基本性能として要求された項目及び要件は、次頁のとおりである。

ｄ）平成２０年度に事業に着手するものであること※。（平成 20 年度募集分のみ）

※　住宅の新築、既存住宅等の改修については、実施設計の開始又は着工するものを対象とする。提案事業の評価を踏まえ、国土交通省が補助対象事業を選定する時点で、すでに着手をしている事業は原則として対象にならない。

超長期住宅先導的モデル事業における基本性能の基準について

| 項目 | | モデル事業における要件※1 |
|---|---|---|
| 【構造躯体の耐久性】<br>数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること | | 劣化対策等級：等級３相当以上の措置が講じられていること（３世代（75～90 年）、構造耐力上主要な部分が使用可能） |
| 【住宅の耐震性】<br>大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることによって継続できること | | 高耐震、免震など、住宅の耐震性向上に対する措置が講じられていること（措置の内容を記載すること） |
| 【内装・設備の維持管理の容易性】<br>内装・設備について、維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること | | 維持管理対策等級（専用配管・共用配管）：等級３相当以上の措置が講じられること |
| 【変化に対応できる良質な居住空間】<br>間取りの変更が可能な措置、一定程度以上の敷地面積、住戸面積、階高を確保 | | 更新対策等級（共用排水管）：等級３相当以上の措置が講じられていること（更新を容易にすることに特に配慮した措置）<br>躯体天井高、住戸面積（及び主要な居室のある階の床面積）を記載すること |
| 【超長期に利用される躯体において対応しておくべき性能】 | ①必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること | 省エネルギー等級：等級４相当以上の措置が講じられていること（省エネ法に基づく省エネ基準［次世代省エネ基準］） |
| | ②バリアフリー改修に対応できるよう躯体に必要な措置が講じられていること | 高齢者等配慮対策等級（共用部分）：躯体部分において等級３相当以上の措置が講じられていること（高齢者等が安全に移動するための基本的な措置） |
| | ③街並みや景観に配慮 | ※２ |
| 【維持保全計画の作成】 | | 長期にわたる維持管理計画の策定に対して提案者が講じる措置を記載すること<br>（ex.分譲事業者が提案者の場合、３０年以上の維持管理の計画（案）を策定し、購入者に引き渡すことを約すること） |
| 【記録の作成及び保存】 | | 所有者等による記録の作成及び保存に対して提案者が講じる措置を記載すること<br>（ex.分譲事業者が提案者の場合、設計及び施工を行った者の概要、設計・施工の内容を記載した書類を購入者に引き渡すことを約すること） |

※１：表中の「等級」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成１１年法律第８１号）に基づく住宅性能表示制度の等級を指す。また、この要件は長期優良住宅の普及の促進に関する法律における長期優良住宅の認定基準の検討状況を踏まえ、当該基準との整合をとり、今後、要件を見直す予定。

※２：都市計画、基盤整備の観点から支障が懸念されるもの（都市計画施設内での建築計画、地区計画の内容に適合しない建築計画など）については、補助対象としない。

## （５）先導的な提案の考え方及び評価の視点

### ①全体の考え方について

・　住宅の長寿命化に資する新しい技術の進展に寄与

・　中小事業者等の技術基盤強化や履歴情報の整備等、超長期住宅の普及のための体制やしくみの整備に寄与
・　超長期住宅の仕様が標準化されるなど、一般に普及する契機となる

②部門別の考え方について※

※　第２回の募集においては、第１回の評価をふまえ、以下のとおり記載している。（第２回募集要領より抜粋）

○住宅の新築について

住宅の新築については、基本性能を超える先導性・モデル性のあるもので、具体的には、次のようなものが想定されている。

（具体例）
・　超長期に維持されるにふさわしい地域の特性にあった街並みの形成（良好な街並みを維持するための工夫も含む。）等に寄与するもの
・　地場産材の活用について、流通経路の確保等具体的かつ継続的な取組みが期待できるもの

○既存住宅等の改修について

既存住宅等の改修については、次のようなものが想定されている。

（具体例）
・　全面的な改修により性能の確保を行い、改修後の住宅について、保証や点検を行う仕組みを導入するなどの既存住宅等の市場を整備する取組み
・　全面的な改修ではないが、内装設備の交換や一部の改修により既存住宅等の価値を高める合理的で効果的な取組み
・　改修の機会をとらえ、既存住宅等の評価や改修時の履歴の作成保管、保証等を伴う取組み
・　改修の効果を公開等によりわかりやすく提示する取組み

○維持管理・流通等のシステムの整備について

維持管理・流通等のシステムを積極的に評価することとしている。具体的には、次のようなものが想定されている。

（具体例）
・　維持管理システムの整備については、住宅の設計、維持管理、改修等の情報の適切な管理にあたり、一の事業者だけではなく、幅広い者の取組みを支援するもの（第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みの構築等）
・　個人の居住ニーズのマッチングを図り、住み替えを円滑化する仕組みの構築
・　長寿命の住宅の建設・取得を支援する新たな住宅ローン等の枠組み整備
・　先導性が高く、維持管理システムのモデルとなるもの

流通等のシステムの整備については、市場における十分な情報の蓄積、提供、サービスの提供等に寄与し、既存住宅市場の活性化につながる次のような取組みを想定している。

（具体例）
・　既存住宅の性能、品質、取引価格に関する情報提供の充実（宅地建物取引業者、エンドユーザー等への情報提供）
・　既存住宅の評価、表示
・　買い取り、借り上げ、金融システム（リフォームローンの充実等を含む）等の流

通促進に関するシステム整備

○技術の検証について

住宅の長寿命化に必要な技術を導入するに当たり必要となる実証実験、社会実験等で、具体的には、次のようなものが想定されている。

（具体例）

- 施工性や居住性の確保などについての居住者実験、社会実験等
- 多様な技術を総合化した場合の効果を検証するもの
- 超長期住宅の整備・改修等に有用な技術の実用段階における検証　等

○情報提供及び普及について

情報提供及び普及については、次のようなものが想定されている。

（具体例）

- 個々の事業者の特定の技術・商品・工法等の広報のみを目的としない中立性・公平性の高い住宅の長寿命化一般に関する展示・普及
- 個々の事業者や一の資本系列の事業者等による超長期住宅の展示については、超長期住宅の提案に関する展示の工夫がされているもの等先導性・普及性が特に高いもの
- 時間の経過を加味し先導的な取組みを本格的に実感できるもの、既存住宅等の改修効果を提示するものなど、通常の住宅の展示を超えた工夫が見られるもの

## （６）公開等超長期住宅普及・啓発効果の考え方及び評価の視点

公開等の超長期住宅の普及・啓発効果そのものが評価の対象となるが、国民に身近なところで具体のものを見せる機会を創出することでの住宅の長寿命化への理解を促進するものとしては、次のようなものを想定し、評価を行うこととしている。特に、住宅の新築、改修については、少なくとも現地見学１回以上、又はこれと同等以上の現地の公開等の情報提供が必要となる。

（具体例）

- 公開等について国民がアクセスしやすいよう工夫されているか、効果等を理解しやすい方法で提示しているかなどの普及啓発効果の高いもの
- 全国で展開しているものや、各地域の提案をバランス良く評価するなど広い範囲に展開がなされているもの
- 街並み形成を含むなどプロジェクト自体の発信力（インパクト）のあるもの

## （７）評価の実施方法

①評価の実施体制

提案事業の採択にあたり、応募提案は、独立行政法人建築研究所に設置する学識経験者からなる超長期住宅先導的モデル事業評価委員会（以下「評価委員会」という。）において評価が行われた。評価委員会の委員及び専門委員の方々は、次のとおり。

超長期住宅先導的モデル事業評価委員会・委員及び専門委員名簿（平成２０年度）

| | | |
|---|---|---|
| 委員長 | 巽　和夫 | 京都大学名誉教授 |
| 委　員 | 秋元　孝之 | 芝浦工業大学教授 |
| 委　員 | 浅見　泰司 | 東京大学教授 |
| 委　員 | 坂本　功 | 慶應義塾大学特別研究教授 |
| 委　員 | 勅使川原　正臣 | 名古屋大学教授 |
| 委　員 | 中川　雅之 | 日本大学教授 |
| 委　員 | 松村　秀一 | 東京大学教授 |
| 委　員 | 野城　智也 | 東京大学教授 |
| 専門委員 | 有川　智 | 独立行政法人建築研究所<br>住宅・都市研究グループ上席研究員 |
| 専門委員 | 五十田　博※1 | 信州大学工学部建築学科　准教授 |
| 専門委員 | 大澤　元毅※2 | 独立行政法人建築研究所<br>環境研究グループ長兼防火研究グループ長 |
| 専門委員 | 鹿毛　忠継※1 | 独立行政法人建築研究所<br>建築生産研究グループ上席研究員 |
| 専門委員 | 河合　直人 | 独立行政法人建築研究所<br>構造研究グループ上席研究員 |
| 専門委員 | 澤地　孝男※1 | 独立行政法人建築研究所<br>環境研究グループ長兼防火研究グループ長 |
| 専門委員 | 中島　史郎 | 独立行政法人建築研究所<br>材料研究グループ上席研究員 |
| 専門委員 | 本橋　健司 | 独立行政法人建築研究所<br>材料研究グループ長兼建築生産研究グループ長 |

（敬称略、五十音順）

※1　平成 20 年度第２回公募分から新たに加わった専門委員。
※2　平成 20 年度第１回公募分のみ担当した専門委員。役職は当時の名称。

②評価の手順

応募書類について、応募の要件を満たしているか等について確認するとともに、応募書類の内容について提案部門ならびに耐久性、耐震性、維持管理容易性などの個別項目ごとに評価した。「住宅の新築」、「既存住宅の改修」部門については、個別項目ごとの評価に加え、全般的な観点からの評価を実施した。この全般的な評価においては、超長期住宅に関する提案者の理念の明快さ・整合性、提案内容の総合性、実現可能性、広範な普及・波及効果等を勘案して評価した。その上で、個別項目ごとの評価と全般的な評価の両方の視点を合わせて総合的に評価した。

ヒアリングは行わず、評価の過程で必要に応じ追加資料の請求等を行い、評価結果を決定した。

## （８）モデル事業の採択等の実施方法

評価委員会の評価をもとにした独立行政法人建築研究所の報告を受けて、国土交通省が採択プロジェクトを決定し、応募者に通知する。

補助対象となる事業については原則として採択通知日以降の着手とする必要がある。なお、これに反している場合は、補助金は受けられない。

## １－２　公募・採択の経過

### （１）第１回公募の経過

①公募期間

平成 20 年４月 11 日（金）～5月 12 日（月）

②応募状況

第１回募集は、「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステムの整備」、「技術の検証」、「情報提供及び普及」の各部門合計で 603 件の応募があった。

その内訳は、住宅の新築部門、とりわけ戸建て住宅が多くを占め、その他の既存住宅等の改修、維持管理・流通等のシステム整備等の部門の応募は少数だった。

応募件数が非常に多かったものの、応募図書に形式的な不備が見られるものは比較的少数にとどまった。基本性能を超えた一定レベルの提案が過半数を占めた。

＜第１回公募　応募状況＞

| 部　門 | | 応募件数※ |
|---|---|---|
| 住宅の新築 | | ５０７ |
| | 戸建 | ４７６ |
| | 共同 | ３１ |
| 既存住宅等の改修 | | ２９ |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | | ４８ |
| 技術の検証 | | １３ |
| 情報提供及び普及 | | ５３ |
| 合計 | | ６０３ |

※　１申請で複数部門を提案しているものは重複して計上している。

③採択提案と概評

審査の結果、超長期住宅先導的モデル事業（平成 20 年度第１回）における採択提案は以下のとおりであった。

＜平成 20 年度第１回　採択提案数　集計表＞

| 部　門 | | 採択数 |
|---|---|---|
| 住宅の新築 | 戸建 | ２４ |
| | 共同 | ５ |
| 既存住宅等の改修 | | ４ |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | | ５ |
| 技術の検証 | | ２ |
| 情報提供及び普及 | | ０ |
| 合計 | | ４０ |

※　なお、採択件数のうち、２件（住宅の新築）の取り下げがあった。（平成２２年４月１日現在）

■第１回採択提案と概評

（受付順）

| 部門 | プロジェクト名<br>（提案者(代表者)） | 概　評 |
| --- | --- | --- |
| 新築住宅<br>戸建 | 宮城の伊達な杉の家を創る会<br>(株式会社山大) | 宮城県を中心に展開する工務店が、宮城県産材を活用し、耐久性の確保をはじめ多分野に渡り総合的に提案。<br>耐久性について基礎コンクリート強度を高めていることを評価した。また、地域における取組みとして、地場産材を活用し、森林組合等との連携により木材の安定供給を確保している点についても評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | 三井ホーム超長期住宅システム<br>(三井ホーム株式会社) | 枠組壁工法の住宅において、多分野に渡る総合的な提案。<br>土台等腐朽しやすい部分の構造躯体の耐久性の向上、維持管理容易性等きめ細かな取組みのほか、売却時の再保証や買取保証システム等流通への配慮などを総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | 全建連地域木造優良(ちきゆう)住宅先導システム国産材モデル提案<br>(社団法人全国中小建築工事業団体連合会) | 地域工務店の全国組織である全建連が、国産材を活用し住宅履歴の作成・管理のためのサポートシステムを構築することを主とした提案。<br>記録について工務店サポートシステムによるデータ保管が行われる点や、徐々に電子データ化を進めるなどシステム拡充への取組み姿勢を評価した。林業部局と連携して、４寸以上の国産材の安定供給体制を構築することとしている。また、耐久性向上等のためのきめ細かな対応を行っている。全国的な組織であるため、中小工務店の住宅の長寿命化への波及効果が高い点についても評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | エス・バイ・エルΣ超長期住宅モデルプロジェクト<br>(エス・バイ・エル株式会社) | 木質系のプレハブ住宅について、耐久性の向上等により構造躯体の長寿命化を図るとともに、点検やメンテナンスを継続的に実施していくことを提案。<br>維持管理にあたり、これまでの技術の蓄積を踏まえた独自の劣化診断の仕組みを定期点検に活用するという劣化対策への取組みを評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | 『彩樹の家』～地場県産材を用いた超長期住宅事業～<br>(株式会社高砂建設) | 埼玉県を中心に展開する工務店が、埼玉県産材を活用し、耐久性の確保をはじめ多分野に渡り総合的に提案。<br>地域における取組みとして、地場産材（西川材）を活用し、性能が明確な構造柱の供給体制を含めた住宅づくりなどを総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | 富士ハウス型『資産価値の高い住まい』<br>(富士ハウス株式会社) | 耐久性、耐震性、維持管理など多項目に渡りきめ細かく提案。<br>長期利用時の部材のたわみ、間仕切撤去等に対応できるゆとりの確保、定期点検に加え居住者に交換時や災害時における点検依頼の実施、省令準耐火構造の採用など、きめ細かい総合的な取組みを評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | 200年住宅コンソーシアムによる超長期住宅建設サポートシステム提案<br>(200年住宅コンソーシアム(株)エヌ・シー・エヌ内)) | 可変性の高い木質ラーメン構法を使用することを軸に、各分野の企業がコンソーシアムを形成し、中小工務店に対して、設計、資材供給等総合的にサポートするもので、耐震性、維持管理容易性、修理点検履歴等のデータベース保存、コールセンターでの施主への対応など、総合的に提案。<br>構造計算書を含めた記録の保存、施主に対するコールセンターの設置など、主に維持管理への取組みにより、中小工務店を支援する取組みを評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | MAST超長期分譲住宅先導的モデル<br>(積和不動産中部株式会社) | 分譲住宅地の建設にあたって、住宅は、外部建具、設備、間仕切りの更新・変更を意識した設計を行った上、まちづくりとして、エリア価値向上のために自治組織の自立を支援する仕組みの導入を行う提案。<br>街並みやコミュニティの継続のためには、ルールの作成だけでなく、管理運営の仕組みの導入が有効であるものとして評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | 北方型住宅ECOモデル事業<br>(北海道建設部住宅局建築指導課) | 地方公共団体が地域の工務店と連携し地域にふさわしい住まいとしての北方型住宅を提案。<br>北海道ではこれまで断熱性の向上や雪対策などに積極的に取組んできたが、耐久性、省エネ性でのさらなる性能の確保とあわせ、履歴情報等を第三者機関が一体的に管理するサポートシステムの活用を提案している。多くの事業者が特定の工法によらずに、一定基準のもと、安定した品質の確保を図る取組みを行っており、中小事業者を含めて地域全体の住宅の長寿命化を促す効果が高いものとして評価した。 |
| 新築住宅<br>戸建 | （仮称）ウォールデンテラスおゆみ野　分譲プロジェクト<br>(トヨタホーム東京株式会社) | 分譲住宅地の建設にあたって、高耐震、大空間を確保した構造、長期の保証、点検の仕組みを持った住宅にあわせて、環境共生に配慮したまちづくり行っている提案。<br>まちづくりにおいては、植物による環境改善に加え、緑化管理についてのサポートの仕組みを導入する取組みが特徴的なものとして評価した。 |

| | | |
|---|---|---|
| 新築住宅<br><br>戸建 | ミサワインターナショナル「HABITA 超長期住宅」<br><br>(ミサワインターナショナル株式会社) | 真壁構造による耐久性・耐震性の確保を基本に、維持管理容易性や可変空間への配慮、長期に渡る維持管理計画や履歴システム、保証体制の構築、街並み等への配慮など総合的に提案。<br>５寸角の国産材の柱・土台などを使った真壁での外壁通気工法は耐久性の観点から評価した。また、学識者による街並みデザイン評価委員会を組織し、街並みに関する取組みを行うなど、多分野に渡る総合的な取組みとしても評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | １００年仕様の構造躯体と先進技術による点検・履歴管理　CHS・NEXT“安心見える化”プロジェクト<br><br>(三洋ホームズ株式会社) | CHS認定住宅をベースに、耐震性、耐久性など基本構造躯体に加え、住宅の可変性への対応を図った住宅において、点検管理においてセンサー・ロボット等を活用したシステムを導入する提案。<br>管理にあたって、床下点検ロボットや水漏れセンサーを利用するとともに、この点検画像や地震情報の履歴管理への取り込み、さらにこれらシステムの利用に関してアンケートを行うなど、技術検証的な取組みを評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | 「大樹のめぐみ」超長期モデル<br><br>(株式会社茨城県南木造住宅センター) | すべての通し柱を茨城県産の7寸角とした構造による耐震性、間取りの自由度の確保等と、自然風等を利用したパッシブ工法による省エネの取組みを導入した茨城県を拠点とする工務店の提案。<br>地場産材の安定供給の仕組みや大工の技術の伝承への取組み、居住者の家への愛着を育てる取組みを含め総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | MY CUBE 「SI工法」<br><br>(山佐産業株式会社) | 鹿児島県を中心に展開する工務店が、地域材（かごしま材）を活用し、耐久性の確保をはじめ多分野に渡り総合的に提案。<br>耐久性の向上、設備の集約化による可変性の確保、アフター履歴・定期点検履歴の蓄積への取組みなど、住宅の長寿命化に対するきめ細かな提案を総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | スモリの家・エコラ<br><br>(スモリ工業株式会社) | 宮城県を中心に展開する工務店が、特殊な真壁工法により構造躯体の耐久性、メンテナンス性を高め、内部も簡易に修理することを可能とした提案。<br>地元の木材や工務店を利活用したモデルとして、地域に根ざした取組みなどを総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | へーベルハウス・ロングライフ住宅<br><br>(旭化成ホームズ株式会社) | 建物の基本部材は60年、外装材を30年を目途としたメンテナンス頻度を少なくできる構法と、点検システムを備えるなど、住宅の長寿命に重きをおいた提案。<br>既存住宅の売買での買取保証の実施や、住み替え支援の取り組みは、既存住宅の流通促進に資するものとして評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | My Forest―大樹・BF・北海道仕様（超長期モデル事業）<br><br>(住友林業株式会社) | 建築的工夫等による省エネ措置、土台等をはじめとする耐久性の向上、配線配管の交換等容易性、記録・点検・保証を含めた長期維持管理システム、国産材の積極的利用など総合的に提案。<br>日射、通風等に配慮したパッシブ工法を取り入れた省エネ対策への取組みのほか、専用電話による24時間３６５日のアフター相談の仕組み、建物譲渡に伴う保証の継続等、維持管理流通への取組みを総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | サンクレストホームズ超長期住宅先導的モデル事業③<br><br>(株式会社北陸リビング社) | 定期借地権利権を設定し、建築協定や無電柱化など街並みと住宅がセットとなった分譲住宅地の提案。<br>期間75年以上の定期借地権を活用し、初期の費用負担を軽減、建築協定やコミュニティルールを地主と借地人の契約により担保するなど、街並みの維持や維持管理を行うための仕組みを提案していることを評価した。また、借地完了時には更地にせず無償譲渡とすることによりさらなる住宅の長期供用にも配慮している。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | 国興ホーム　超長期住宅信州・松本モデル事業<br><br>(株式会社国興) | 耐久性の確保等に独自の構法システムを持つ長野県の工務店による提案。<br>維持管理が確実にできるようなきめの細かな提案、特に、戸建て住宅のメンテナンスのための積立金を地方銀行と連携して検討する取組みが今後の方向の一つとして評価できるなど総合的に評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | まちなみ分譲モデル・提案住宅モデル<br><br>(積水ハウス株式会社) | ベースとなる構造性能や耐久性に加え、可変性、環境配慮など、多項目に渡り提案を行うほか、街並み配慮や不動産流通促進への取組みなど、総合的に提案。<br>特に、既存住宅の買取り・再生の仕組みは、既存住宅の市場価値の持続に関する取組みとして評価した。また、廃棄物の再資源化への取組みは、他に類似する提案が少なく、資源の有効活用に寄与する提案としても評価した。さらに、公開の方法としてまちかど展示場を採用し、間取り変更をみせるなど、普及啓発に寄与するものとして期待される。 |

| | | |
|---|---|---|
| 新築住宅<br><br>戸建 | 「住み継ぎ～第三者間～」分譲モデル棟全国展開・「住み継ぎ～家族間から」街角期間限定モデルハウス全国展開<br><br>（大和ハウス工業株式会社） | 家族や第三者間で住み継ぐための住宅のあり方と仕組みを、堅牢で長持ちな構造等、街並みや環境への配慮、普遍性や可変性を備えた空間などを備えた住宅において、住まい手の維持管理意識の向上を目指した仕組みを総合的に提案。<br>すまいの「見える化」をテーマに、住宅履歴システムにおける居住者自身の管理のサポートや省エネ等の環境の見える化を進める取組みは今後のあり方として評価した。さらに、公開の方法としてまちかど展示場を採用するなど、普及啓発に寄与するものとしても期待される。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | 築60年民家の耐震・省エネ型移築工事<br><br>（豊田設計事務所） | 築60年の民家を隣接する土地に曳屋により移築する提案である。移築後の建物にはコンクリート基礎を設け、耐力壁のバランス等に配慮するなど、現在の基準に対応した設計としている。また、建物の断熱性の向上を図り、基礎は基礎断熱として床下のコンクリートを蓄熱体とした暖房方式を採用した提案。<br>築60年の民家を移築することにより古材を有効に活用するという点や、今回応募のあった中では他にない特徴的な提案であった点を評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | TVマイホームカルテシステムによるサスティナブル住宅の提案<br><br>（パナホーム株式会社） | 長期に渡る耐震性、省エネ性などの建築の品質に加え、維持管理について居住者自身の実施を誘導することを目指した提案。<br>メンテナンスについては、従来、供給者側の定期メンテナンスを受ける立場にあった居住者が、供給者と居住者の間に双方向テレビによるコミュニケーションシステムを構築することで、自ら性能を認識し、維持管理することを促す提案であるが、今後の一つの方向を示す実証的な取組みとして評価した。また、住み替え支援制度の活用など流通促進への取組みなど総合的にも評価した。 |
| 新築住宅<br><br>戸建 | 熊本木材流通産直システム（森林認証の住まい）<br><br>（新産住拓株式会社） | 熊本県を中心に展開する工務店が、独自の産直流通システムにより、環境と品質に配慮した高品質の木材を骨太な構造材等に用いている提案。<br>県産材の安定した品質の確保、流通に関する仕組みを評価した。 |
| 新築住宅<br><br>共同 | 阿佐ヶ谷プロジェクト<br><br>（株式会社構造計画研究所） | 杉並区の共同住宅（賃貸）に関する提案。<br>高い耐震性能を確保する三次元免震装置を設ける点が先導性を有するものとして評価した。また、維持管理にあたり、WEBを活用した一元的な情報の蓄積・閲覧システムの導入により配慮がなされている。界壁を越えた改築が可能となっており、住戸規模の課題に対応している。 |
| 新築住宅<br><br>共同 | （提案者からの取り下げ申請があり、削除いたしました） | |
| 新築住宅<br><br>共同 | 超長期住宅先導的モデル分譲マンション事業（吹田市、さいたま市）<br><br>（株式会社長谷工コーポレーション） | 大阪府吹田市、及びさいたま市浦和区の共同住宅に関する提案。<br>長期に渡る耐久性や将来の住戸の間取りの可変性や内装・設備の更新性への配慮など、これまでのマンション供給者としての技術的蓄積等を踏まえた上での提案となっている。<br>このうち特に、コンクリートのひび割れ抑制のための措置や配管へのステンレス材の使用など、住宅の超長期供用に向けた配慮がなされている点を評価した。 |
| 新築住宅<br><br>共同 | （提案者からの取り下げ申請があり、削除いたしました） | |
| 新築住宅<br><br>共同 | UR賃貸住宅「西ヶ原一丁目」<br><br>（独立行政法人都市再生機構） | 東京都北区に建設される共同住宅（賃貸）に関する提案。<br>共用部の排水管の取り替え容易性、将来の住戸規模や間取りの可変性の確保など細かい配慮など公的住宅供給事業者の技術的蓄積等を踏まえた上での提案となっていることを評価した。また、貝塚の保存や街区全体のデザインガイドラインの策定など景観にも一定の配慮を行っている。 |
| 既存住宅<br><br>戸建 | 民家架構の300年域内継承をめざした住宅再生<br><br>（仙台地方伝統建築技術研究会） | 民家を解体した上で古材を復元あるいは転用し、民家架構の継承を目指した住宅再生プロジェクトの提案。<br>材料を長期に渡り供用するという点でモデル事業の趣旨に合致しており、さらに、再生する際には耐震性を考慮した構造とするなど可能な範囲で材料の長期供用への対応が図られている点を評価した。 |

| | | |
|---|---|---|
| 既存住宅<br><br>戸建・共同 | 再築システムの家<br><br>(積水化学工業株式会社) | 既存の鉄骨プレハブ構造の住宅をブロック単位で解体し、工場において抜本的な大規模改修を実施した後、再築するという提案。<br>老朽化した住宅を解体しユニットを工場へ運び劣化状況の検査と補修を行うことにより躯体を長期に活用するというリサイクルの考えに基づいた取組みを評価した。再利用住宅として購入・販売していく際に、消費者に安心を与えるため、住宅性能表示制度を活用し、情報提供しているところについても評価できる。 |
| 既存住宅<br><br>戸建・共同 | 『ア・ラ・イエ』事業<br><br>(東京急行電鉄株式会社) | 老朽化した戸建住宅のフルリフォームの事業について、良好な街並みの保全や住み替えを支援することにより、沿線価値の維持向上を目指して実施する提案。<br>本格的な改修を実施するとともに、住み替え等を積極的に支援することで、自社沿線の街並みを細分化させずに維持するビジネスモデルを提案していることについて評価した。 |
| 既存住宅<br><br>戸建 | フルスケルトン再生モデル<br><br>(積水ハウス株式会社) | 既存の鉄骨プレハブ構造の住宅を完全にスケルトンにして再生し、耐震・耐久性など新築に準じる性能を確保するリノベーションを提案。<br>既存住宅を買い取り、再生・保証を付けて販売するというシステムは、既存住宅の市場整備を図るものとして評価した。 |
| 維持・流通 | 物件情報サイト「不動産BOX静岡」リニューアル案<br><br>(社団法人静岡県宅地建物取引業協会) | 「超長期住宅」に適合する物件(静岡県を中心とする全国対応)の検索システムと長期住宅に関する情報提供をも併せた物件情報システムの構築、これらと併せてユーザーの利便性向上のための電子地図の導入による検索機能強化を図ったシステムの提案。<br>超長期住宅の普及啓発のためには流通段階の取組みが重要であり、流通業界が既存住宅の流通活性化に積極的に取組んでいる点、ならびに波及性がある点を評価した。 |
| 維持・流通 | NPO法人住宅長期保証支援センター型超長期住宅先導的モデル事業<br><br>(NPO法人住宅長期保証支援センター) | 「登録住宅制度」に基づいて住宅履歴のための基本システムを運営し、事業者が「工務店経営支援システム」を活用して住宅履歴データ(商談時から引き渡し後の維持保全記録まで)の入力・保管をサポートするとともに、施主・買主等に情報提供するシステムの提案。<br>既に一定の実績を有したシステムであるが、収録情報に写真情報を追加するなど、より充実したシステムへの展開を図る点を評価した。また、中小事業者の維持管理のレベルアップを促進するものとしても評価した。 |
| 維持・流通 | Home Condition Report作成支援システム<br><br>(住環境価値向上事業協同組合) | イギリスで住宅の状態を点検する際に作成されているHome Condition Report(HCR)の日本版を作成し、現場での点検時に利用する携帯端末用ソフト、パソコン上で用いるHCR作成および修繕提案書の作成ソフトの開発を行う提案。<br>イギリスではHCRは必ずしも順調ではないが、必要性の高いシステムであり、日本独自のシステムを整備するという点を評価した。共同組合の工務店メンバーと協力するなど、工務店の意見やこれまでの実績データ等を活かした有効なシステムが開発されることが期待される。 |
| 維持・流通 | WEBサイトによるマンション評価情報の提供事業<br><br>(株式会社　風) | マンションについて、販売会社や管理会社とは異なる第三者による評価を行った上で情報を集約しWEB上で提供するというビジネスモデル。<br>既に行っている新築において長期的に居住価値の高い基準を追加するとともに、既存マンションの評価システムの構築にも取組むこととしており、エンドユーザーの立場にたった住宅の流通促進に寄与するものとして評価した。 |
| 維持・流通 | 既存木造住宅の超長期利用のための維持管理システム<br><br>(有限責任中間法人日本増改築産業協会) | 既存木造住宅の超長期供用に向け、改修前の現状調査情報の収集とそれらに基づいた維持管理設計・計画の作成、ならびにリフォーム工事履歴を「住宅履歴書」として現場から携帯電話などを用い直接蓄積できるシステムの提案。<br>リフォームに関連する多様な主体が協力して既存住宅の把握、履歴作成を行う点を評価した。また、業界における波及効果も期待される。 |
| 技術の検証・情報提供 | 可変インフィルの性能評価とその公開<br><br>(大阪ガス株式会社) | 実験集合住宅であるNEXT21において、可変インフィルの施工性、可変性についての居住者実験とその検証・公開に関する提案。<br>冷暖房設備と一体となった可動間仕切り家具の移動等による温熱環境の計測、被験者実験を交えた検証は、単に可変性を確保するのみでなく、可変時に配慮が必要な情報を収集する一歩進んだ段階の技術の検証とし、その情報を公開することも併せて評価した。 |
| 技術の検証 | 「ルネッサンス計画」(中層階段室住棟改修共同研究)<br><br>(ルネッサンス計画共同研究者(UR都市機構、株式会社竹中工務店　他)) | 中層階段室型住棟について、EV設置等によるバリアフリー化、上層部減築による耐震性の向上、隣接住戸の2戸1化、住戸の施設への用途変更などリノベーション技術の実証実験に関する提案。<br>既存共同住宅の本格的な改修に関する有用な知見が得られることが期待され、また、同種のストック住棟が多いことから波及効果や今後の発展性も期待される技術の検証として評価した。 |

（２）第２回公募の経過

①公募期間

平成 20 年8月1日（金）～9月 12 日（金）

②応募状況

第２回募集は、第１回と同様に、「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステムの整備」、「技術の検証」、「情報提供及び普及」の部門を設け、第１回の半分強に当たる 325 件の応募があった。（後に１件の取り下げがあった。）

応募の内訳は、「住宅の新築」部門が全体の４分の３を占め、特に戸建て住宅が多数を占めた。提案者のタイプとしては、グループとしての提案が前回よりも増加した。

「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステム整備」等の部門への応募は、前回と同様に少数にとどまった。

提案内容は第１回と比較し、独自性やメッセージ性のある提案は少ないものの、第１回の総評・概評等を踏まえて内容が整理され全体としてまとまった提案が多く見られた。また、前回採択されなかった者による提案には、記載等を充実、あるいは新たな取組みを追加して提案されたものもあり、内容が充実したものが多くあった。

＜第２回公募　応募状況＞

| 部　門 | | 応募件数 |
|---|---|---|
| 住宅の新築 | | ２４４ |
| | 戸建※ | ２２５ |
| | 共同※ | ２０ |
| 既存住宅等の改修 | | ２６ |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | | ２９ |
| 技術の検証 | | ８ |
| 情報提供及び普及 | | １８ |
| 合計 | | ３２５ |

※　１申請で複数の建て方を提案しているものは重複して計上している。
なお、上表の応募件数のうち、「新築部門の共同」で、１件取り下げがあった。

③採択提案と概評

審査の結果、超長期住宅先導的モデル事業（平成 20 年度第２回）における採択提案は以下のとおりであった。

＜平成 20 年度第２回　採択提案数　集計表＞

| 部　門 | | 採択数 |
|---|---|---|
| 住宅の新築 | 戸建 | ２６ |
| | 共同 | ３ |
| 既存住宅等の改修 | | ７ |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | | ８ |
| 技術の検証 | | ２ |
| 情報提供及び普及 | | ２ |
| 合計 | | ４８ |

※　なお、採択件数のうち、３件（住宅の新築２件、既存住宅の改修１件）の取り下げがあった。（平成２２年４月１日現在）

■第２回採択提案と概評

（受付順）

| 部門 | プロジェクト名 | 提案者（代表者） | 提案の概要<br>概評 |
|---|---|---|---|
| 住宅の新築（戸建） | 長期利用支援住宅（セキスイハイム・ツーユーホーム・セキスイハイムシェダン・明石／高丘分譲プロジェクト） | 積水化学工業株式会社住宅カンパニー・北海道セキスイハイム株式会社・セキスイハイム近畿株式会社 | 耐震性、省エネルギー性能、住み替え支援や既存住宅の再資源化、ゼロエミッションの取り組みなど、多項目にわたる総合的な提案。<br>耐震性に関する様々な取組み、居住者の省エネ意識の持続を支援する仕組み、既存住宅の借上げ等の仕組みなどを評価した。また、街並み型の提案では、各住戸の前庭、緑化整備等の取組みも評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | キゴコチのいい家　シリーズBoxy | 株式会社三協建設 | 埼玉県を中心に展開する工務店による、埼玉県産材（西川材）を活用した多項目にわたる提案。<br>県産材（西川材）の活用のほか、トレーサビリティの確保・情報保有に関するバランスの取れた取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 「国産自然素材無垢材の家」国産無垢材を用いた超長期住宅事業 | 株式会社明城 | 愛知県を中心に展開する工務店による、国産材を活用した多項目にわたる提案。<br>伝統的木造軸組工法をベースに耐久性の向上などについて幅広く取組むとともに、地域産材（三河材）を活用しながら、施工性の高い工法を導入していることなどを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 木も技も持続・循環・継承させる岩手の住まい | 有限会社杢創舎 | 岩手県を中心に展開する工務店と地場の製材業者のグループによる、伝統的工法を採用した多項目にわたる提案。<br>耐震性の確保に関するバランスのとれた取組みのほか、山との連携体制、将来的な住まい手の生活変化の計画への取り入れなどを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 東京／森の木の家プロジェクト | 東京家づくり工務店の会 | 東京を中心に展開する複数の工務店グループによる、多摩産材を活用した多項目にわたる提案。<br>地域産材の活用やセンサー等による床下のモニタリングなどの取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | ミサワホーム超長期住宅（育てる住まい・末永く住み継がれる住まい・持続的まちづくりのモデル） | ミサワホーム株式会社・ミサワホーム西関東株式会社 | 耐震性、省エネルギー性能、流通促進等に関する総合的な提案。<br>耐震性に関する種々の取組みやパッシブによる省エネルギー性能の向上の取組み、既存住宅の買取や借り上げ等の多様な取組みなどを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | Green Avenue　日進笠寺山 | トヨタすまいるライフ株式会社 | 戸建て分譲住宅地の建設にあたって、耐震性、省エネルギー性能、長期の保証などと合わせて、環境共生に配慮したまちづくりを行う提案。<br>特に、既存樹木を活用し街づくり協定を実施し街並みに配慮する取組みや住民参加型の管理組合の運営などの取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 家づくりサポートセンターによるユーザーと地元工務店と共に実現する長寿命住宅 | ナイス株式会社 | 建材流通業者による、多数の工務店等の支援を含めた多項目にわたる提案。<br>維持管理容易性の確保のほか、サポートセンターの設置、資材のトレーサビリティ、履歴の保存などの工務店等を支援する取組みについて、全国規模での高い波及効果を評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 「杉三層パネルを使った地域材民家の普及事業」 | 有限会社エムズ建築設計事務所 | 設計事務所が中心となった、多数の地域の工務店等と全国の林産地の森林組合・業者のグループによる国産材を活用した多項目にわたる提案。<br>多くの部位で耐久性への対策を行うことのほか、中小工務店と連携する木材業者が相互に継続的な技術力の向上を図る取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 京都の環境・住まいを育てるしくみづくりプロジェクト | 株式会社ディー・エー・シー彩工房 | 近畿圏を中心とした工務店、設計事務所、製材業者、住まい手等の様々な主体が連携した複数の研究会などのネットワークによる、京都の町家の建替えを前提とした提案。<br>町家の特性を活かしたパッシブによる省エネルギー性能に関する取組みなど、地域性をふまえた計画となっていることや維持管理に関する様々な工夫などを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 『しそう杉の家』の地域ブランド化による超長期住宅モデルの普及促進 | 株式会社　山弘 | 兵庫県の工務店と製材業者が協同組合を組織し地域材（しそう杉）を活用に取組む多項目の提案。<br>住まい手のDIYを促すような視点での維持管理の取組みのほか、地域材活用の普及啓発の取組みを含めて評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 「近くの山の木で家をつくる会」・BeV Standard 超長期住宅モデルプロジェクト | 町の工務店ネット | 多数の地域の工務店等と全国の林産地の森林組合・業者のグループによる国産材を活用した多項目にわたる提案。<br>多くの部位で耐久性への対策を行うことのほか、中小工務店と連携する木材業者が相互に継続的な技術力の向上を図る取組みを評価した。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 住宅の新築（戸建） | EPIOS超長期住宅対応仕様 | 八木木材産業株式会社 | 静岡県を中心に展開する工務店による、耐震性、維持管理容易性、街並みなど多項目にわたる総合的な提案。<br>将来の維持管理を容易にするための対応や周辺環境へのデザイン配慮の取組みなどを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | ポラスの超長期構法『ポラス サステナブル システム』 | ポラテック株式会社 | 関東を中心に展開する住宅事業者による、省エネルギー性能に関する取組みをはじめとした総合的な提案。<br>特に、設計における通風への配慮による良好な室内環境の確保に向けた取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | テクノストラクチャー200年リレーシステム 強い構造体と家歴書DBで、長く大切に住み継ぐために。 | パナソニック電工株式会社（旧：松下電工株式会社） | 建材業者が中心となって、サポートセンターの設置など、地元工務店を全国規模で支援することを含んだ提案。<br>維持管理サポートに関する取組みのほか、会員工務店に対する設備等履歴情報の整備を含む既存住宅の流通促進に関する取組みなどを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 木住協 ながい木の家モデル 地震に強い設（しつらい）の家 | 社団法人日本木造住宅産業協会 | 木造軸組工法住宅を供給する全国組織による会員企業の中小工務店等を対象とした提案。<br>点検しやすい高さの床高による維持管理容易性の確保のほか、履歴情報を保管するサポートセンターの設置等による中小工務店の住宅の長寿命化への取組みの誘発など、全国規模での高い波及効果を評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | （提案者からの取り下げ申請があり、削除いたしました） | | |
| 住宅の新築（戸建） | スウェーデンハウス「快適性が持続する家」プロジェクト | スウェーデンハウス株式会社 | 輸入住宅による、多項目にわたる総合的な提案。<br>再販・住み替えサポートなどの流通促進の取組みを強化していることを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 信州エコハウスシステム 超長期住宅モデル | 北信商建株式会社 | 長野県を中心に展開する工務店と製材業者などによる、県産材を活用した多項目にわたる提案。<br>維持管理・点検、履歴蓄積に関する丹念な取組みのほか、県産材や県内リサイクル製品などを活用した循環型システムなどの取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 一条「夢の家」超長期モデル | 株式会社一条工務店 | 免震の導入にあたって点検体制を整備するなど、耐久性・耐震性をはじめとした総合的な提案。<br>多くの部位で耐久性への対策を行うほか、各項目における一定の取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | ワークショップ「き」組の家 | ワークショップ「き」組 | 複数の材木店、設計事務所、工務店等のグループによる林産地との連携を通じた木造住宅に関する多項目にわたる提案。<br>多様な取組みを行うことと合わせ、伝統的な木組みの技術の継承や山の育成へ寄与する取組みも評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 「美しい茨城の住宅」超長期モデル | 美しい茨城の住宅をつくる会 | 茨城県を中心に展開する複数の設計事務所、工務店、材木店のグループによる、地域に根ざした住宅の提案。<br>地域の素材の活用、風土に合ったデザインなど、住宅に対する住まい手の愛着を促すような家づくりの取組みなどを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 近鉄Air wood 超長期住宅モデルプロジェクト・近鉄白庭台分譲住宅超長期プロジェクト | 近鉄不動産住宅株式会社 | 近畿を中心に展開する住宅事業者による、地域材を活用した総合的な提案。<br>耐久性に関する取組みのほか、既存住宅の評価の仕組みを通じて住まい手側の住宅の維持管理意欲を促進する取組みなどを評価した。<br>また、街並み型の提案では、緑道の設置、環境共生などの取組みを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | 木造ドミノ住宅 | 木造ドミノ研究会 | 複数の地域工務店・設計事務所の研究会グループによる在来軸組工法を用いて自由度の高い大空間を確保することを提案の中心にした多項目にわたる提案。<br>住まい手が住宅の維持管理を主体的に行うことを誘発する取組みなどを評価した。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 住宅の新築（戸建） | トステムコンセプトモデル　自然採暖採涼設計の家 | トステム株式会社 | 建材・住宅設備メーカーによる、耐久性、省エネルギー性能等の総合的な提案。<br>特に、自立循環住宅設計をベースにした多様な取組みを評価したほか、防蟻対策の再施工に向けた工夫などを評価した。 |
| 住宅の新築（戸建） | じゆうじざい・『家族のきずなを育む家』先導的モデル事業 | 株式会社ひまわりほーむ | 首都圏および北陸を中心に展開する工務店による多項目にわたる総合的な提案。<br>設備の維持管理の容易性の確保のほか、初期の記録作成・保存、点検補修、維持管理記録について全体的にバランスがとれた提案になっていることを評価した。 |
| 住宅の新築（共同） | （提案者からの取り下げ申請があり、削除いたしました） | | |
| 住宅の新築（共同） | UR賃貸住宅「ヌーヴェル赤羽台」B・C街区 | 独立行政法人都市再生機構 | 東京都北区の複数の共同住宅（賃貸）による団地の提案。<br>共用部の排水管の取り換え容易性、2戸1化など将来の住戸規模の変更や水廻りを含めた間取りの可変性の確保など細かい配慮が見られ、公的住宅供給事業者の技術的蓄積を踏まえた上での提案となっていることを評価した。また、複数の住棟におけるデザイン調整により、景観の連続性の確保、従前の樹木の活用など景観・まちなみへの配慮も評価した。 |
| 住宅の新築（共同） | 「美しが丘共同住宅プロジェクト」～超長期にわたる資産価値保持のためのトータルコーディネイトシステム～ | 株式会社大京 | 横浜市の共同住宅に関する提案。<br>躯体の耐久性の確保に向けた対策や履歴作成・保存に関する多様な取組みのほか、パッシブ手法による省エネルギー性能に関する取組みなどを評価した。 |
| 既存住宅等の改修 | 長く愛される住宅リフォーム | 三井ホームリモデリング株式会社 | ツーバイフォーのみならず、在来工法も含めた、木造住宅における全面的な改修の提案。<br>耐震性の向上等の基本的な改修工事の実施のほか、適切なリフォーム設計のための人材育成に資する体制（研究所）の整備、リフォームの履歴情報の作成・保存などの取組みを評価した。 |
| 既存住宅等の改修 | 住友林業ホームテック「既存木造住宅の超長期住宅システム」 | 住友林業ホームテック株式会社 | 在来軸組工法の住宅における全面的改修で、耐久性、耐震性に関する基本性能の確保を必須要件とし、必要に応じ維持管理容易性、省エネ性等の性能向上などを実施する提案。<br>耐震性の向上に関する取組みのほか、改修・メンテナンスの予測を行う機能を備えた仕組みを評価した。 |
| 既存住宅等の改修 | リノヴェックスーインフィル超長期システム | 株式会社インテリックス | 中古マンションの再生流通を行う事業者による共同住宅等の専有部分の部分改修構法の提案。<br>維持管理容易性を確保するための配線・配管類の集約化や内装下地のプレファブ化による施工性の向上、間仕切りの自由度の確保等の工夫や定期点検の取組みなどを評価した。 |
| 既存住宅等の改修 | （提案者からの取り下げ申請があり、削除いたしました） | | |
| 既存住宅等の改修 | 京都型リノベーションシステム | 株式会社ゼロ・コーポレーション | 京都市内の木造住宅の全面的な改修の提案。<br>狭小敷地で間口が狭い地域特性に対応しながら、耐震性の向上、維持管理容易性確保、防火性能向上を図るとともに、地域の木材を可能な限り利用する取組みなどを評価した。 |
| 既存住宅等の改修 | 木造建築病理学・「既存ドック」システム | 住宅医ネットワーク | 関西・東海地域において、NPO、工務店、教育機関のグループによる木造住宅の全面的な改修の提案。<br>既存住宅の具体的な調査・診断手法の提案やそれに基づく設計・改修についての人材育成の取組みなどを評価した。 |
| 既存住宅等の改修 | ミサワホーム超長期住宅：ホームイングモデル住み継がれる住宅への継続的改修の仕組み | ミサワホーム株式会社 | 自社物件に限らず、在来工法についても新築の基本性能相当の性能を実現する全面的な改修の提案。<br>耐久性、維持管理容易性をはじめ、その後の維持管理計画の策定や点検の実施、住み替えなど既存住宅の流通促進など、多様な取組みを評価した。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 図面引越しサービス「Data-Bank システム」の整備 | スマイル・コミュニケーションズ株式会社 | 図面管理システムの開発・販売メーカーによる、中小住宅生産者等が対応しにくい図面データ保存等をインターネットを用いて行う提案。<br>データ保管とあわせて図面・書類等のデータ化作業も含めており、中小住宅生産者向けのサービスとして高い波及効果が期待されることを評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 超長期に住宅（集合住宅の専有部分）を利用し住宅の価値を維持するためのハウスバリュー・サポートシステム構築。 | ハウスソリューション株式会社 | マンションの専有部分を対象とする履歴情報システムの整備の提案。<br>設計図書等の管理や補修・点検時期等に関する情報のデータ化と保存、コールセンターを設置することによる故障やトラブルに関する記録作成・保存・蓄積を行う仕組みであり、住まい手自身による維持管理等を支援する仕組みとして評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 超長期住宅の維持管理に寄与する住宅部品のトレーサビリティ管理 | 積水化学工業株式会社住宅カンパニー | 自社の住宅を対象とした住宅部品の履歴の一元管理システムの提案で、新築時の工場出荷部品だけでなく、現地調達品の履歴管理、さらには維持・改修時の部品の履歴管理（工場出荷・現地調達）を実施する提案。<br>一事業者によるものであるが、住宅部品のトレーサビリティシステムとしての網羅性があり、履歴情報システムの今後のあるべき方向性と考えられることから評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 元請業者による住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービス | 株式会社 INAXサービス事業推進部 | 住宅設備メーカーによる工務店等のサポートのための履歴情報システムの整備の提案。<br>コールセンターが点検内容や修理内容の進捗を管理し住宅履歴書に入力していく仕組みを評価した。また、自社製品の利用の有無に関わらず支援するシステムとして高い波及効果が期待されることも評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 住まいるBANK（構造性能安心管理システム） | 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 | 木造住宅の耐震診断・改修を行う協同組合がその記録を保存・蓄積するシステムの整備を行う提案。<br>情報の一元管理や第三者チェックの導入等により改修工事の品質確保を図る取組みのほか、多数の工務店に対する高い波及効果が期待されることを評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 中小工務店向け住宅履歴データ管理と流通促進 | ナイス株式会社 | 建材流通業者による中小工務店向けの住宅履歴情報システムの整備の提案。<br>点検情報の提供や、部材の管理など、幅広い提案であり、将来的には、自社のみを対象とするのではなく、幅広く一般の工務店も活用できるオープンな仕組みであることも含めて評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | 【e家カルテ・エコノミー】を活用した住宅の維持保全および流通にかかる持続的な情報管理システムの事業化 | 住宅維持保全・流通情報研究開発コンソーシアム | 宮城県において、工務店等とソフトベンダーが協同して、地域工務店向けの住宅履歴情報システムを整備する提案。<br>施工時だけでなく維持管理時における履歴情報の蓄積、点検時期の通知など幅広く提案しており、地域工務店を支援する仕組みとして評価した。 |
| 維持管理・流通等のシステムの整備 | マンション管理組合生涯支援システム | 株式会社明豊エンタープライズ | 東京都・神奈川県を中心に展開する分譲事業者による共同住宅の管理組合のサポートプログラムに関する提案。<br>共同住宅の維持管理を行う上で管理組合の支援は重要であり、その部分をサポートしていく取組みとして評価した。 |
| 技術の検証 | 高齢世帯所有の部屋ストック有効活用の可能性～ホームシェアプログラムによる活用提案 | NPO法人ハートウォーミングハウス | ハウスシェアリングの普及活動を行うNPO法人による、世田谷区における高齢世帯の住宅をルームシェアにより活用する社会実験の提案。<br>ハウスシェアリングに係る改修の課題の抽出などハードの検証だけではなく、居住実験や流通システムの検証実験を対象にしたものであり、ストック活用の一つの方策として評価した。 |
| 技術の検証 | 社会資産型低層アパート推進技術 | 積水ハウス株式会社 | 低層アパートの再生に係る検証実験の提案。<br>比較的耐用年数の短いアパートの長寿命化に向けて、設備の更新、外壁の更新等の検証を行うものであり、今後、取り組むべき分野の提案として評価した。 |
| 情報提供及び普及 | TDYグリーンリモデル・長持ち住宅展示（既存住宅改修例） | 大建工業株式会社 | 複数の建材メーカー（3社）による改修前後の展示の提案。<br>改修による効果を、従前従後で、わかりやすく提示していることや複数事業者による展開であることを評価した。 |
| 情報提供及び普及 | 体感型モデルハウス「時を愉しむ家」提案 | 大和ハウス工業株式会社 | 展示場住宅を半年ごとに改修し、時間経過に対応した住宅のあり方を提示する提案。<br>住まい手の参加意欲を誘発する維持管理システムの公開の実施も含め、長期対応の住宅の展示に資するものとして評価した。 |

## １－３　総評・概評

### （１）第１回公募の総評・分野別評価

#### １）全体評価（総論）

提案は、新築が多くを占めたが、住宅の長寿命化の観点から重要な既存住宅の改修、維持管理や流通などストック対策や市場整備に向けた提案が少なかったのは残念であった。次回以降の積極的な提案を期待したい。

先導性については、新しい技術の導入だけでなく、在来の技術であるがその適用方法、組み合わせ方やシステムに革新性があるものも含まれる。今回の提案については、最近の新しい技術を導入する提案が多く、後者の提案が少なかったように見受けられる。

住宅の長寿命化のためには、住宅がハードとして長持ちするというだけではなく、「長持ちさせるに値する住宅」、「持続可能な住環境の形成」、「社会資産となる」という観点も重要である。

地域の気候風土に根ざした建て方への配慮に関する提案はあまり見受けられなかった。また、システム提案の場合、一定の限界はあるものの、優れた街並みの形成、街並みを長期に維持管理するなどの提案についてもあまり見受けられなかったことは残念であった。今後の提案に期待したい。

異業種・同業種など複数の者が共同で提案を行っている例が見られたが、例えば一者では対応が難しい維持管理の支援体制を用意するなど、共同で提案を行うことにより全体への波及性が高いと見込まれるものは優位に評価した。今後、このような積極的な提案を期待したい。

公開等による普及啓発の方法についても様々な提案があった。通常の現地の公開等に加え、竣工後一定の公開期間を設け可変性を提示するなどの工夫を行った提案が見られた。今後、普及啓発の方法についてもさらなる提案を期待したい。

#### ２）分野別評価

**①住宅の新築部門**

新築部門での長寿命化の取組みについては、長期に渡って存在することがふさわしいものを当初より整備するという側面と、その性能等を長期に渡って維持し続けるという側面がある。

今回の新築の提案は、長期に渡り維持するという側面よりも、当初の性能の優良性を説明しているものが目立った。

住宅の初期性能を向上させるというハード技術の観点からは様々な提案がなされており、一定の技術レベルが普及してきていることが窺われた。

一方、維持管理、流通等のソフト面については、多様な取組みが行われ始めたところであり、全般的に取組みが緒についたところという印象を持った。今後、新しい取組みが提案されれば、これらを積極的に評価していきたい。

住宅は総合的な技術の集積であることから、今回は、結果としてハード面の個別技術のみで先導性を評価したものはほとんどなかった。

一つのハード要素技術が優れているというのではなく、長寿命化に向けた技術、工夫や取組

みが総合的になされているものを評価した。
なお、長寿命化に資する個々の技術の進展は重要なことであり、これらの技術をいかに評価するかは、今後のモデル事業を展開するにあたっての課題である。
また、高品質な設備や装置の設置を提案の内容とするものが見受けられたが、耐用年数の短い設備等については、当初の性能が高くても、長期に性能を維持・更新していくことへの配慮が欠けているものは、高い評価に結びつかなかった。事業の趣旨からは、むしろ、建築計画として設計上の工夫などの取組みを相対的に高く評価している。
性能等を長期に渡って維持し続けるという側面からは、履歴情報の保管や維持管理等について、新たなビジネスモデルの構築も見受けられるなど取組みが広まり始めている状況が窺えた。
このような取組みについては、長期的な安定性、提案内容の具体性・現実性のほか、新築時のみならず点検時、改修時等への対応、入居者の維持管理意識を誘発する取組みなど、より超長期の維持・管理・更新等を視野においた取組みを高く評価した。今後、このような審査方針に叶う提案が増えていくことを期待したい。
また、住宅の長寿命化は、環境への配慮、循環型社会の構築を目指すことに資するものである。木材など地域の建築資材の活用は、この面から評価できるものであり、今後、地域の資源を積極的に活用した住宅の長寿命化に係るさらなる意欲的な提案が望まれる。

### ②既存住宅等の改修部門

新築だけではなく、既存の住宅を適切に更新し、ストックの質を向上させ、価値を高めていくことは、超長期住宅の重要なテーマである。今回の募集において提案数が少なかったことは残念であり、今後、積極的な提案を期待したい。
既存改修については、全面的な改修を行う場合と、一部の改修ではあっても長寿命化や価値の向上に有効な改修を行う場合がある。
全面的な改修により性能の確保を行い、改修後の住宅について、保証や点検を行う仕組みを導入しているものは、既存住宅の市場を整備する取組みとして評価した。このような取組みから様々な形の取組みが広がり、既存住宅について新たな市場形成がなされることを期待したい。
実際の改修工事の大部分を占める、全面的な改修ではない内装設備の交換や、一部の改修も、既存住宅の価値を高める上で重要であることから、これらの改修についても、合理的で効果的な方策などの提案が望まれる。
なお、新築時のみならず、改修の機会をとらえ、既存住宅の評価や、改修時の履歴を作成保管していくことが求められる。リフォームには多様な者が携わるという現実を踏まえた履歴情報の仕組み等を整備した上で、導入していくことが重要である。

### ③維持管理、流通等のシステムの整備部門

維持管理、流通等のシステム整備による既存住宅の流通のための市場整備は、超長期住宅の整備を進めていく上での基盤となるものであり、積極的な提案が望まれる分野である。
市場において、取引が円滑に行われるためには、性能等に対する不安が軽減できるよう、提

供される情報を充実させていくことが不可欠である。このためには、確実な履歴情報の作成・保存、適切な点検、改修等の実施、取引情報等の充実が望まれる。

この分野の提案については、IT を活用した新しいビジネスモデルやシステム整備を始めとし、住宅供給者以外の者からの提案があった。

評価にあたっては、新築時だけではなく点検・改修等の情報の蓄積・活用に寄与するもの、システム開発にあたって実際に使用する建設事業者等が参画していることなど実務が反映されたもの、開発後に自社だけでなく広く普及していく可能性をもったもの等を評価した。

また、市場において既存の住宅が流通するためには、当該住宅の性能や履歴などの情報が、エンドユーザーや取引に携わる者等にきちんと提供されることが重要である。こうした仕組みをつくるための提案については高く評価したが、数は少なかった。今後、より多くの提案を期待したい。

### ④技術の検証部門

技術の検証部門は、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するにあたり必要となる施工性や居住性の確保などについて居住者実験、社会実験等により検証するものや、多様な技術を総合化した場合の効果を検証するものなどを対象としている。

なお、例えば、建築基準法等の個別の評価を受けることを目的とした実験や個別技術の性能を確認するための試験を行うことを目的とする提案があったが、これらは、原則として対象としていない。

技術開発段階のものについては、「住宅・建築関連先導技術開発助成事業」※の対象となるものもあると考えられるため、この事業の活用も期待される。

※先導的技術の開発と市場への導入を図ることにより、環境問題等の政策課題に効果的に対応するため、住宅・建築物における省エネ、省資源、安全性に関する技術開発を共同で行う民間事業者等を公募し国土交通省が支援を行う事業。詳細は、以下のホームページ参照。

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/sendou/02_sendou.html

当該技術の波及性や社会的な意義が高いものを優先して評価したが、今回は、既存住宅の内装・設備の交換や再生に係る技術の検証について有用な提案があり、高く評価した。

今後は、新築時のみならず、既存住宅の維持・管理、更新等幅広い場面における分野の技術の検証についての提案を大いに期待したい。

### ⑤情報提供及び普及部門

この部門においては、個々の事業者や一つの資本系列の事業者、一つのフランチャイズ事業者のみによる提案について、超長期住宅の提案に関する展示の工夫がされているもの等先導性・普及性が特に高いものを応募の要件としていたため、この要件に適合するものがほとんどなかった。

超長期住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題であり、複数の事業者が協力し

て超長期住宅の様々な特性を効率的に情報提供できる取組みや、時間の経過により先導的な取組みがどのような意味を持つかを本格的に実感できる取組みなど、通常の住宅の展示の枠を超えた工夫が求められる。

## （２）第２回公募の総評・分野別評価

### １）全体評価（総論）

評価にあたっては、平成２０年度全体としての整合性に配慮するとともに、第１回の総評・概評や第２回募集要領等に示された考え方に沿った提案を受け止めるよう留意した。

「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通」部門は提案数が少なかったが、既存住宅市場の形成に寄与するなど建物の長期利用に有効であるため積極的に評価した。今後さらに多様な提案を期待したい。

今回は多くの者がグループを組んで行う提案が増加したが、グループを組むことで個別（単独）の事業者では実行が難しい新しい取組みを行うなど、全体への波及性が高いと見込まれるものは積極的に評価した。

前回と同様に、地域の気候風土や住文化との調和に配慮した提案はあまり見受けられなかった。また、優れた街並みの形成、街並みを長期に維持管理するなどの提案についてもあまり見受けられなかったことは残念である。今後の提案に期待したい。

### ２）分野別評価

#### ①住宅の新築部門

第１回目と同様に木造戸建住宅への提案が数多く見られた。一方で、期待していた鉄筋コンクリート造等の共同住宅への提案は今回も少なく、残念であった。今後の積極的な提案を期待したい。

提案内容の傾向について、個々のハードの技術を強調するだけでなく、住宅全体としてのバランスのとれた提案が多数見受けられた。また、ハード技術、例えば設備等の導入においても、前回に比較し、長期の維持管理について言及しているものが見受けられた。

住宅の長期使用に向けた耐久性や維持管理容易性等にかかる各種技術等について整合性を持って効果的に組み合わせるとともに、計画的な点検・交換、住宅履歴の作成・保管等の体制の確保など、設計等から維持管理・流通まで総合的に提案されたものを優位に評価した。

個々の住まい手が自らの住まいに愛着を持ち、長く大切に使う意欲を誘発するなど、住まい手の取組みを引き出すよう、デザインや維持管理等の体制を工夫する提案が見られたが、このような提案は長寿命化の取組みの一つとして評価した。

グループによる提案が比較的増加していることも今回の特徴として挙げられる。グループの構成は、工務店等が研究会形式で集まっているもの、設計事務所等がサポートする形になっているもの、木材等の建材の供給者が中心的な役割を果たしているもの等、多様であった。

グループによる提案については、普及性・波及性を期待できるところであり、特に、個別の

事業者の主体的な取組みとグループとしての取組みの相互補完により、中小事業者の技術力や住まい手への対応力の向上を図っているものを優位に評価した。

木材などの地域の建築資材を活用した提案が多数あった。住宅の長寿命化によりめざすサステイナブル社会の構築の観点からもこのような提案は重要と考える。住宅生産者と林業者、部材・材料供給者、各種職方等との連携による提案において、資源の循環利用、地域における住宅生産体制や技術の持続性確保等に寄与するものについて評価した。同様の提案が多かったこともあり、地域材の活用のみでは評価するに至らなかったものもあるが、地域の木造振興の施策とも連携した展開を今後期待したい。

### ②既存住宅等の改修部門

既存住宅の改修は住宅の長寿命化のために重視すべき分野と考えているが、提案数は前回と同数程度にとどまった。より多くの提案を期待したい。

提案内容については、改修による耐久性の回復や耐震性の向上だけでなく、維持管理容易性や省エネルギー性能等幅広く性能を向上する意欲的な提案が多く見られた。

このうち、維持管理体制の整備、履歴情報の管理、流通促進等を組み合わせて行う提案は優位に評価した。

また、改修を行う際の建物診断の取組みに言及しているもの、将来的な可変を見越した空間構成やデザインなど良質なストックとして再生する観点を有している提案は優位に評価した。

適切な住宅改修のための技能の向上など、自社（グループ）内の体制整備を図っているものも優位に評価した。

個々の改修技術については、評価に至るものがあまりなかった。今後さらなる多様な取組みを期待したい。

### ③維持管理、流通等のシステムの整備部門

維持管理、流通等のシステム整備による既存住宅の流通のための市場整備についての積極的な提案を期待したが、今回の募集における提案数は前回の半分強であった。今後、より多くの提案を期待したい。

住宅履歴情報システムとして標準的なビジネスモデルとなるような総合的な提案のほか、単にシステムを開発するだけでなく、建材等のトレーサビリティの取組みを含み、かつ、その内容に網羅性などが認められる提案、中小の工務店を支援するシステムなど波及効果が高いと見込まれるもの等を評価した。

また、共同住宅の維持管理、流通促進に関する提案は、この分野における大きな流れとなるべきものであり、そのような内容を含むものは積極的に評価したが、全体として提案数は少なかった。今後の提案に期待したい。

なお、住宅履歴書については、その内容について「住宅履歴情報整備検討委員会」※において別途検討が進んでいるところである。今回システム整備を行う者や今後提案を行う者は、そ

の検討内容を踏まえ、今後の方向と整合がとれた展開となるよう、留意することが求められる。

※住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等の検討を進めるための、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等からなる委員会である。本委員会では、住宅供給者等が個々に有する情報管理の仕組み等を踏まえて、様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準（デファクトスタンダード）として、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指している。詳細は、以下のホームページ参照。

建築研究所：http://www.kenken.go.jp/chouki/news.html

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html

## ④技術の検証部門

住宅に係る詳細な個別技術に関する検証の提案が多数あったが、長寿命化との関連が深いもの、現在取組みが不十分な分野での実証実験など、より波及性や社会的意義の高いものを優位に評価した。

物理的（ハード的）な技術の検証だけでなく、社会的（ソフト的）な技術開発も重要であることから、いわば既存ストックの有効活用に資する社会実験的な提案も技術の検証の一つとして評価した。

詳細な個別技術だけでなく、複数の技術の組み合わせや、既存住宅の再生、維持管理・流通に寄与する取組みなど幅広い提案を期待したい。

なお、個別技術の提案には、他の補助事業を活用することが可能と思われるものも見受けられたことから、該当する提案を行おうとする者は併せて検討されたい※。

※例えば、省エネルギーの技術に関する検証は「住宅・建築物省ＣＯ２推進モデル事業」、個々の技術開発については「住宅・建築関連先導技術開発助成事業」の活用等が考えられる。詳細は以下のホームページ参照

建築研究所：http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/sendou/02_sendou.html

## ⑤情報提供及び普及部門

展示場等による情報提供を対象としているが、第１回目の公募で多く見られた新築の住宅を単に展示するような提案は減少し、様々な工夫がなされた提案が見受けられた。

住宅の長寿命化のテーマである「時間の経過」をわかりやすく展示するということは難しいことではあるが、時間経過に対応した改修内容を見せて普及啓発を図る提案が見られ、このような提案は優位に評価した。

また、単独の事業者だけでなく、複数の事業者が総合的に提案するものもあり評価した。今後、このような提案でより波及効果の高い取組みを期待したい。

なお、提案において、他の補助事業を活用することが可能と思われるものも見受けられたことから、該当する提案を行おうとする者は併せて検討されたい※。

※例えば、地産地消の住宅などについては、「地域木造市場活性化事業」の活用等が考えられる。詳細は以下のホームページ参照。

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000027.html

## （３）個別項目の概評（第１回・第２回）

ここでは、第１回公募と第２回公募を通じた、平成 20 年度全体の分野別・個別項目別の概評について整理している。

注）提案の概要については、採択となった応募提案の内容だけではなく、採択とならなかった応募提案の概要も含めて記載している。

また、個別項目毎に評価された提案のうち典型的な提案を例示しているが、取り上げた提案はあくまで参考例として掲げるものであり、特定技術を推奨するものではないことに注意されたい。

### ①住宅の新築・既存住宅等の改修部門

#### ア　構造躯体の耐久性

**【提案の概要】**

耐久性に関する提案は多種多様であり、主として以下のような提案があった。

①換気や通気、断熱、気密性の向上等により壁体内等の結露を防止する提案

②腐朽の防止や防錆のため薬剤処理や防錆処理を行う提案

③木材の含水率の低減や特殊な処理により木材そのものの耐久性を向上するもの、プレキャストコンクリートを使用するもの、構造材の断面寸法を大きくするもの等の構造材の劣化の軽減・防止に関する提案

④耐久性の高い樹種や外装材を使用する提案

⑤基礎のコンクリートについて、断面寸法を大きくするもの、断熱を行うもの等の劣化防止に関する提案

なお、これらの内容を複数組み合わせることにより耐久性を向上させようとするものが多かった。

---

**【評価したポイント】**

①耐久性の向上には、基礎や外壁、屋根、庇等において万遍なく総合的な対策を行うことが必要である。このため、総合的に耐久性向上対策を行っている提案は、優位に評価した。

②画期的な提案が出にくい分野ではあるが、「これまで積み上げられてきた技術をより有効に組み合わせる」、「超長期に住宅を使用していく観点からメンテナンス等を効率的に実施可能とする」等の提案はまれであった。適切な補修や修復等を容易にするような提案が望まれる。

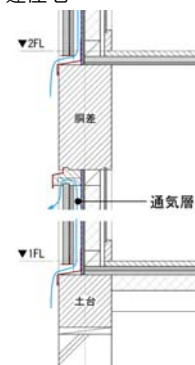
③省エネルギー性能等を確保しつつ耐久性の確保に有効な旧来の構造を活かした技術は、施工等に一定の配慮を行うことが前提となるが、望ましい方向に努力しているものとして優位に評価した。（提案例＜アーａ＞）

④住宅・建築関連先導技術開発助成事業により、開発された技術を実用段階に移す提案等、新しい取組みを行っている提案については、優位に評価した。（提案例＜アーｂ＞）

⑤モニタリングを行いメンテナンスを効率的に実施できるよう配慮した技術は、今後検証が待たれる点があるものの、望ましい方向に向け努力しているものとして、総合的に評価する中で一定の考慮を行った。

提案例＜アーａ＞　新築・戸建住宅

・外壁は真壁構造とし、壁体内には通気層を設け、露出する木部に傷み代を設けるなどの劣化対策の措置を講じた提案。

▼2FL
胴差
通気層
▼1FL
土台

提案代表者：ミサワインターナショナル株式会社

提案例＜アーｂ＞　新築・共同住宅

〇ステンレス鉄筋

・劣化しやすい部位（屋上パラペット、バルコニー等）や耐震スリットの接続部等に技術開発を行ったステンレス鉄筋を採用した提案。

ステンレス鉄筋の採用事例

提案代表者：株式会社新日鉄都市開発

⑥鉄筋コンクリート造、コンクリート基礎において、高強度コンクリート、密実なコンクリートを確実に施工しようという提案に対しては優位な評価を行った。

⑦鉄筋コンクリート造、コンクリート基礎において、プレキャストを用いた提案については品質のよいコンクリートを実現できるため優位に評価した。

【その他の審査のポイント】

①外断熱について耐久性確保の観点から有効であるものとして言及している提案が多くあったが、応募書類の記述の範囲では他の工法との差異について判断を行うには至らなかった。

②構造材として、単に断面の大きいものを使うことや、耐久性の高いといわれている樹種や部分を使う場合には、一定の効果が期待されるものの、それだけでは先導的と評価するまでには至らなかった。なお、この場合、資材流通等もあわせて総合的な配慮が求められる。

③木造住宅において、通気に関する様々な提案が見られた。通気の確保は木材の耐久性を確保するために重要な要件であり、基本性能としても劣化対策等級３以上を確保することを求めている。しかしながら、提案された手法には、この基本性能を明確に上回る効果を有すると判断されるものはなく、特段優れているものとして評価できるものはなかった。一方で通気に考慮するあまり床下の空気を室内側に通す場合は室内環境上十分な配慮が必要ではないかと判断されるものも見受けられた。

④鉄筋コンクリート造、コンクリート基礎において、プレキャストを用いた提案については、接合部の耐久性への配慮が必要ではないかと懸念を持たざるを得ない提案も見受けられた。

## イ　住宅の耐震性

**【提案の概要】**

①耐震性については、特段の基本性能のレベルを示さなかったにも関わらず、高い耐震性能を確保するとした提案が、数多く寄せられた。

②第１回目の応募提案では、木造住宅を始めとする戸建て住宅及び共同住宅ともに、制震装置を設置するもの、免震装置を設置するものが多数見られた。

③第 2 回目の提案では、制振・免震装置の設置や装置の性能にのみ言及する提案は減少し、長期間の装置利用のためメンテナンスに配慮した提案などが多く見られるようになった。

④設計、構造計算、材料、接合金物、基礎・地盤等の技術を組合せて耐震性を確保しようとする提案が見られた。

⑤耐震性を確保するためのユニークな提案が、数は少なかったもののいくつか見られた。

⑥共同住宅や RC 造住宅の耐震性に対する提案は多くはなかった。

⑦既存改修物件に関する提案には、住宅全体にわたる全面改修を行うものが多く見られた。

---

**【評価したポイント】**

新築部門・既存部門共に、建物全体の耐震性について、超長期の耐震性の向上・確保に向けて、建物全体が総合的に考えられている提案を優位に評価した。

〈木造・新築〉

①設計・構造計算等を踏まえて耐震性を確保し、その維持管理までをきちんと行うという提案は優位に評価した。（提案例＜イーａ＞）

提案例＜イーａ＞　新築・戸建住宅

・梁や接合部の強度を事前に確保しながら、外回りの「耐力壁」と室内の「耐力ライン」で構成することを指針として設計。強度を損なうことのない間取り変更工事を行うために、撤去可能な柱と不可能な柱を明確にする措置を講ずることとしている。

提案代表者：八木木材産業株式会社

②伝統的工法の特徴を活かしながら、現在の水準を満たすように工夫する提案は、優位に評価した。（提案例＜イーｂ＞）

一方で、現行の法規に合致しないと考えられるもの、また近い将来に技術的開発が進むと考えにくいものは積極的な評価には至らなかった。

〈木造・既存改修〉

①部分的な改修にとどまらず、劣化状況の改善から、基礎、壁、床等の住宅全体をきちんと現在の水準に合うように耐震補強を行う提案を優位に評価した。

〈鉄骨造・鉄筋コンクリート造〉

①耐震性については、先導的又は確実な構造仕様、設計提案があり構造計算により耐震等級を確保できるとしたものは積極的に評価した。

提案例＜イーｂ＞　新築・戸建住宅

・伝統的な工法を活かしつつ耐震性能の水準を満たそうと工夫する提案。

横貫施工中写真　　5.5 寸通し柱へ車知栓四方差・他渡り顎掛け

提案代表者：有限会社　杢創舎

②鉄骨構造については、型式認定等の評価を受けているもの、又は耐震等級の認定を受けると宣言し耐震性を確保しているもの、ならびに制振装置などで耐震性の向上を図り装置の維持管理を行っているものについて積極的に評価した。

【その他の審査のポイント】

①木造住宅について、基礎や軸組断面の拡大等、特定の部分のみ強化する工法や、建材等にのみ頼る耐震性向上については、その点だけでは評価に至らない。

②特定の構法、特定の制振・免震装置を用いるとしたものについて、これらの構法・装置により耐震性が向上することの確認ができなかったため、積極的な評価に至らなかった。

③構造計算を行う、耐震等級３とする、偏心率を建築基準法で要求されているものよりも低く抑える、というのは好ましい方向ではあるが、その宣言のみでは具体性に欠けるため積極的な評価には至らない。

④アイデアとして面白い提案はあったが、技術的検討・検証が不十分であると考えられるものは積極的な評価には至らなかった。

⑤構造体の強度を向上させるため新規材料を用いるとした提案があったが､建築基準法第37条等がクリアされているのか、あるいは性能改善効果や使用規準などが第三者試験機関等により認定されたものなのかを確認できないものについては、積極的な評価には至らなかった。

⑥部分改修については建材等の性能に依存した提案が多数を占め、超長期対応住宅としての評価が難しく、積極的な評価には至らなかった。

⑦制震装置、免震装置とも、非常に長期の使用を想定した場合、いつ起こるか予測の難しい大規模地震に備え常に有効に装置を機能させるためには、適切な維持管理・交換等を実施することが不可欠であり、これをより容易化するなど、長期的な利用に視野を広げた提案が望まれる。

---

ウ　内装・設備の維持管理の容易性

【提案の概要】

維持管理容易性については以下のような提案が見られた

①新築・戸建て住宅については、床下点検措置、システム配管の提案が多数見られた。また、これらとともに維持管理しやすい設計･工法を組み合わせた提案もあった。数は少ないが、漏水や腐朽をモニタリングなどセンサーなどによる劣化監視システムの提案があった。
②新築・共同住宅については、SI 構造としてシステム配管を用いた提案や、点検スペースを共用部分に計画する提案、さらには逆梁や二重床による収納や点検・設備のための維持管理に必要なスペースを確保する提案などがあった。その他、ステンレス配管や取替え可能なサッシの採用など、高耐久あるいは交換容易な部品を採用するなどの提案も見られた。
③既存住宅等の改修部門の提案内容については、戸建てを対象としたものは新築の場合とほぼ同様でシステム配管の提案などがほとんどであった。その中でも、これらの技術に加えて、既存住宅を調査、診断、改修設計、改修工事するシステムの提案が見られた。

---

【評価したポイント】

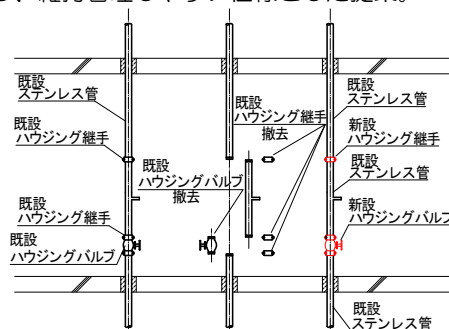
①新築部門では、将来の配管設備の交換容易性に配慮した提案として、さや管ヘッダー方式の採用や基礎貫通部材の採用などを含んだ提案が多数見られた。しかしながら、これら個別技術のみの提案については必ずしも優位な評価としなかった。
②多くの提案が一定レベルを達成していることは確認できたが、先導的と考えられる提案は見られなかった。そのような中で、以下の要件をすべて満たしている提案については優位に評価した。

ａ）基本的な床下点検措置
ｂ）配管の点検・交換容易性に関して、以下のすべてを満たすもの
b-1) 給水・給湯管におけるさや管ヘッダー工法の採用
b-2) 排水管におけるさや管ヘッダー工法の採用
b-3) 基礎貫通部分におけるスリーブ措置

③既存住宅としての制約がある中、維持管理の容易性を新築レベルまで高める提案が複数見られた。既存住宅の詳細な診断方法や改修の人材教育システムなど、具体性の高い提案を積極的に評価した。（提案例<ウーａ>）
④共同住宅については、これまで供給した住宅の維持管理の経験等を踏まえ、より維持管理しやすい仕様を提案するなどきめ細かい工夫等が見られるものについては、優位な評価を行った。（提案例<ウーｂ>）

提案例<ウーａ>　既存改修・戸建住宅
・既存改修の調査・診断方法や改修に関する人材育成システムを実践する提案。調査、診断にもとづき、内装・設備の改修（さや管ヘッダー方式など）を実施するとともに、設備竣工図の整備も行う。

提案代表者：住宅医ネットワーク

提案例<ウーｂ>　新築・共同住宅
・管を切断せずに取り外し可能な継手・バルブ類を採用し、維持管理しやすい仕様とした提案。

共用配管システム更新手順（赤色部分：更新部材）

提案代表者：株式会社長谷工コーポレーション

【その他の審査のポイント】

①維持管理容易性への対策が普及している(考え方が浸透している)ことは良い。しかし100年を越えるスケールで考えると、住宅の各部位に関する提案（例えば今回サッシの交換容易性に関する提案が見られた）がもっと出てきても良い。それを次回に期待したい。

②既存部門では、提案の広がりが求められる分野である。第２回提案募集においては、第1回よりも様々な提案が出されており、今後に向けて良かったと感じる。

## エ　変化に対応できる良質な居住空間

【提案の概要】

新築部門については以下のような提案が見られた。

①戸建て住宅については、木質ラーメン構造など内部可変しやすい躯体工法の提案や耐力壁を外周部に集約して内部大空間の確保を行う提案が多く見られた。また、内装システムの採用などの可変間仕切りを採用する提案、ＳＩ分離の設計思想や、将来的な間取り変更を想定した個室配置など、設計上の工夫を行う提案も見られた。

②共同住宅については、住戸の二戸一可変性や奥行きの深いバルコニーを将来増築スペースとした将来的な空間の拡張性を確保した提案、また設備や配管の容易性を考慮した提案などが見られた。

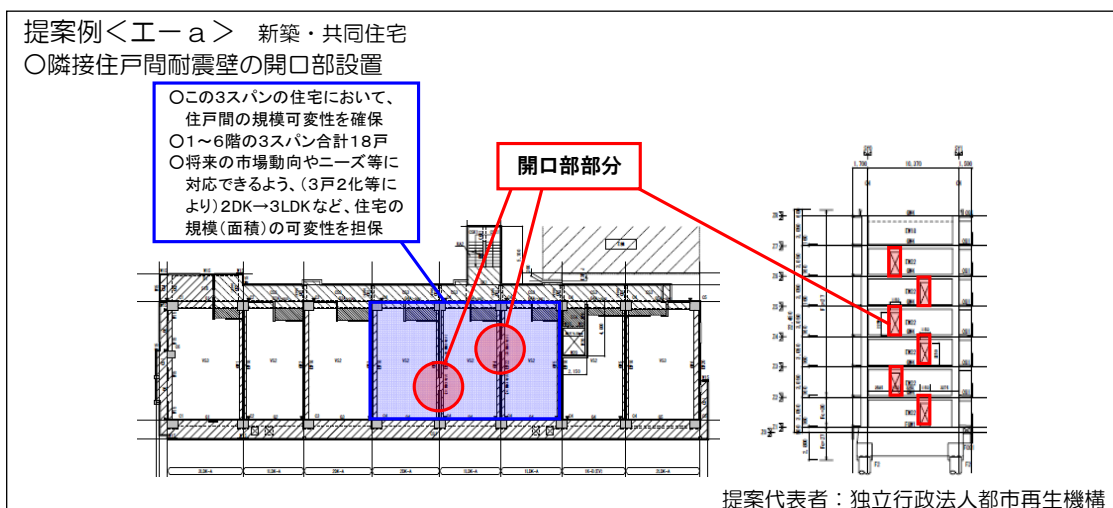
既存住宅等の改修部門については以下のような提案があった。

①戸建住宅については、多くのリフォームプランナー（建築士）を配置してリフォームに対応するシステムを運用するという提案、将来の間取り変更も含めた設計とその後の耐震診断に基づいた補強工事の実施により可変空間を実現するといった提案などがあった。

②共同住宅については、躯体の内側に床・壁・天井下地パネルを再構築し自由な間仕切り変更を実現する提案や、現況の躯体の調査・構造計算による界壁の部分撤去により二戸一化を図る提案が見られた。

【評価したポイント】

①内装・設備を変更しやすい躯体の架構・構法や、内装システム・施工方法の工夫等は、それぞれの技術要素は一定の水準に達しているものも多いが、それだけでは先導的な提案とは言えない。結果的に、評価の合否にかかわるようなものは見受けられなかった。

②共同住宅においては、住戸間の界壁の構造に配慮し、住戸をまたぐ可変性に考慮する等社会的需要の変化をにらんだ取組みが見られ、優位な評価の対象となった。(提案例＜エ－ａ＞)

③評価において、大きな空間を確保するための架構方法と内部可変に関する提案については、具体的な平面図など図面資料をもとに確認した。しかしながら、提案するシステムが具体のプランニングとの関係で明確に効果があると考えられるものはほとんどなかった。

【その他の審査のポイント】

①将来的な可変性の確保は重要なことであるが、可変時のことをどれだけ考えているのか不明な提案が多かった。200 年という長期間の間に起こりえる変化を想定し、設計条件を設定し、それに合わせた技術が提案されることを期待したい。

②間仕切り壁の可変性についいは、単に“子供が増えたら間仕切りができるようになっている”という提案ではなく、誰がどのような時期にどのように間仕切りを動かすのか、維持管理の方法まで含めた提案が求められる。例えば、間仕切りを動かす頻度の設定、間仕切り壁と設備や電機配線との関係、遮音性能の考え方など、具体的な提案を求めたい。

## オ①省エネルギー対策

【提案の概要】

省エネルギーに関する主な提案としては、以下のものがあった。

①住宅の断熱、通気に関する工法に関する提案や、通風や日射に配慮した設計を行った提案、熱損失係数（Q値）、夏期日射取得係数（μ値）、相当隙間面積（C値）について高い水準を実現することをうたった提案、遮熱材を採用した提案等が見られた。

②「既存住宅等の改修」部門においては、断熱を強化するという提案が多く見られた。

③提案全体を通じて省エネルギー技術の基本的な原理原則は理解され、断熱等の性能も一定レベル以上の提案がほとんどであった。

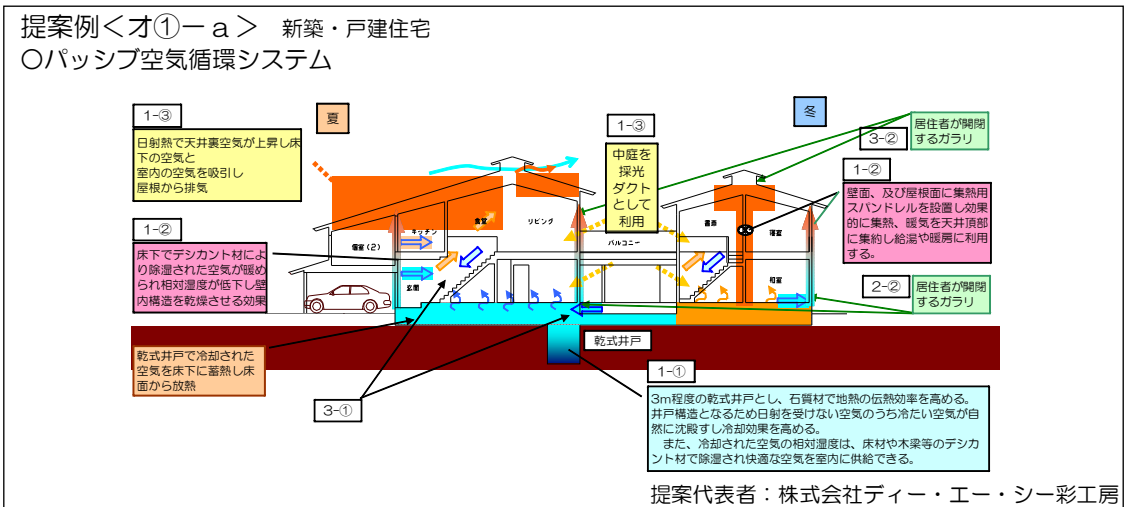
【評価したポイント】

①複数の技術をバランスよく組み合わせ、省エネルギー効果が期待できる提案や居住者の省エネルギーに対する意識の継続が期待できる提案を優位に評価した。

②長期の住宅の活用を考えた場合、新築時に高い省エネルギー性能の設備を導入するなど初期性能の確保のみでなく、その性能が維持されることが重要である。このため、自立循環

やパッシブ等の設計手法に基づき長期に渡り性能が確保される提案で、かつ、対策が明確で効果が期待できるものについて優位に評価した。（提案例＜オ①－ａ＞）

提案例＜オ①－ａ＞　新築・戸建住宅
○パッシブ空気循環システム

提案代表者：株式会社ディー・エー・シー彩工房

＊このほか、パッシブ等の設計手法に関する提案としては、トステム株式会社やポラテック株式会社などの提案があった。

【その他の審査のポイント】

①客観的な効用や技術的な配慮事項に言及のない表現が目立った。

②屋根集熱・蓄熱により通気するシステム等の個別技術の単体の提案だけでは、すでに普及しており今後の普及効果がさほど見込めないため、優位な評価としなかった。

③断熱や通気等の技術については、工法による優劣は評価しなかった。

④次世代省エネ基準等を上回る性能値を目標として設定するのみの提案、省エネモニター、高効率設備機器等先駆的な機器の活用であっても、市場製品を単に取り入れるだけの提案は、優位な評価をしなかった。

⑤「既存住宅等の改修」部門では、長期的に省エネルギー性能が確保できるような改修技術が望まれるところであるが、今後は、長期的視点をもつとともに、ビジネスモデルにも着目した提案が望まれる。

## オ②高齢者等への配慮

【提案の概要】

高齢者等への配慮に関する主な提案としては、以下のものがあった。

①住宅性能表示制度の等級を引用する提案

②段差解消、幅員確保、手すり設置などの対策に関する提案

③間取り変更等の将来の改修に備えた配慮に関する提案

④良好な温熱・空気室環境の確保に関する提案

⑤その他メーターモジュールの採用や高齢者対応設備の設置に関する提案

【評価したポイント】

①超長期という視点に立った時、“世代が変わる”という発想に基づいた提案が求められるが、そのような発想を含む具体的な提案を優位に評価した。

②例えば、単に高齢者等への配慮に関する性能・仕様等の高さを主張するのみでなく、高齢者の移動や介助の容易性などと合わせて、地域交流や家族の交流等を含む提案など、総合的に高齢者等の生活の質（Quality Of Life）を高めることを意識した提案を優位に評価した。

【その他の審査のポイント】

①高齢化等への配慮に関する提案としては、将来変更することが難しい部分について基本的な性能を確実に確保することが求められるが、一方、変更可能な専用部分については、先導的な提案をしづらい分野と考えられる。

②今後、バリアフリー化だけではなく、多世代で居住するための工夫などの提案、誰もが操作の仕方を容易に判断できるような設計上の工夫（アフォーダンス）についての提案等幅広い視野での、超長期住宅の趣旨に添う提案が望まれる。

③発想は好感が持てるものもあるが、説明不足のため優位に評価することができない提案もいくつか見られた。提案における工夫や記述の充実化が望まれる。

④全館暖房によるヒートショックの防止を主張する提案が多くあったが、エネルギー効率が良ければ優位に評価できると考える。ただし、今回そのような提案は見受けられなかった。

## オ③街並みや景観への配慮

【提案の概要】

街並みや景観への配慮に関する主な提案としては、以下のものがあった。

①地域の特性に配慮した提案については、ほとんど見られなかった。また、長期に渡って街並みや景観の維持に言及した提案は少なかった。

②デザインコードやガイドラインによる統一されたデザインを行う提案、外構・緑化について言及された提案、外装材を統一するなどの個別要素により街並みに統一感をもたせる、といった提案が多かった。ガーデニングのためのスペースを設けるなど居住者の意識向上を促す提案が多く見られた。

③第１回の提案で見られた「条例を遵守する」「コーポラティブ方式」のような提案は第 2 回の提案ではほとんど見られなかった。

④団地単位、住宅群による提案は多くはないが若干数見られた。

【評価したポイント】

①全体的に具体的な提案に乏しく、提案書からのみで評価を行うことが難しかった。

②第１回の提案では地方公共団体によって定められたルールに従うという提案が多く見受けられたが、受け身の提案ではなく、積極的に街並みを形成するものを評価した。例えば積極的な緑化やその管理について言及しているものなど特徴のあるものについては優位に評価した。（提案例＜オ③－ａ＞～＜オ③－ｃ＞）

③建設当初の景観や街並みを良好なものとするという趣旨の提案は多かったが、長期持続性に向けた工夫まで提案するものは少なかった。この点については今後の提案に期待したい。

④居住者間の競争心をくすぐることで、居住者の景観・街並みに対する意識を高めようと試

みる提案が見られた。中でも、手入れマニュアル等の冊子を居住者に配布するという提案が多かったが、そのような取組みだけでは十分とはいえず、提案にもう一工夫が求められるところである。

【その他の審査のポイント】

①特に第１回の募集においては、応募期間が短く、街並み等の提案が可能な分譲団地、共同住宅等の提案が限られたと思われるが、街並みや景観に配慮した良好な住環境の形成は、超長期住宅の整備の基盤となるものであり、積極的な提案が望まれる分野である。

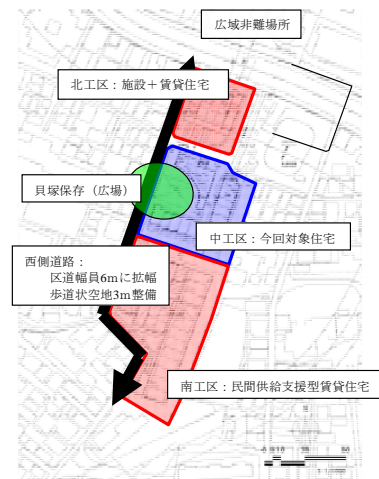
②全体的に、「街並みに配慮している」ことのみを記入したものが散見され、具体性のある提案は少なかった。また、緑化や外装材の統一など複数の要素を盛り込んでいるものの、各要素とも具体性に乏しいものが多く見られた。具体性のある提案を期待したい。

提案例＜オ③－ａ＞　新築・戸建住宅
・緑被率２５％以上の確保や各宅地へのシンボルツリーの植樹などを行うとともに、プロのガーデナーをアドバイザーとして庭や芝生の管理についてアドバイス等のサポートを実施する提案。

提案者：トヨタホーム東京株式会社
トヨタホーム株式会社

提案例＜オ③－ｂ＞　新築・戸建住宅
・建築協定やコミュニティルールとともに、100年の定期借地権を設定する提案。

提案代表者：株式会社北陸リビング社

提案例＜オ③－ｃ＞　新築・共同住宅
○「景観ガイドライン」等による街並み景観の担保
・団地再生にあたり、「景観ガイドライン」を策定し、これを他の民間事業者の計画条件化する等して担保するとともに、敷地内の貝塚や既存樹を保存するなど景観維持への配慮を行った提案。

提案代表者：独立行政法人都市再生機構

## オ④防耐火性能（既存住宅の改修部門のみ）

【提案の概要】

防耐火性能に関する主な提案としては、以下のものがあった。

①省令準耐火に相当する仕様を採用する提案

②火災報知器等の設備を整備する提案

③火災保険会社との連携を行う提案

④既存住宅の診断を行い防火性能を高める改修を行う提案

【評価したポイント】

①新しい技術ではないが法令上求められる水準より高いレベルを行う提案に対してやや優位な評価を行った。

【その他の審査のポイント】

①具体的な記述に乏しい提案が多く、評価を行うのが困難であった。

## カ　維持管理の作成等

【提案の概要】

新築部門については以下のような提案が見られた。

①長期修繕計画を立案するということだけではなく、それに点検やメンテナンス等のサポート体制の整備、建築主自身の DIY を促すための仕組み等を組み合わせた提案があった。

②維持管理を行う上で必要になる修繕のための費用に関しては、保険との連携や金融機関と連携した修繕積み立て制度の構築といった提案があった。

③住民参加型の管理組合のサポート体制の構築やマンションでのコミュニティ支援プログラムの提案など、住民をサポートする提案がいくつか見られた。その他、長期保証制度を付ける提案やセンサー等を設置したモニタリングシステムの提案も少数ではあったが見られた。

既存住宅等の改修部門については以下のような提案があった。

①長期修繕計画を提案した上でメンテナンスの点検・サポートシステムや修繕積み立て計画等を組み合わせた新築部門での提案と同様の提案が見られた。

---

【評価したポイント】

①維持管理計画の内容もさることながら、その計画を具体的に実行できるかどうか、あるいは提案者が維持保全に関する具体的なイメージを有しているかどうか（どこかの提案の借り物ではない）等の観点から審査し、これらに応えている提案を優位に評価した。

②また、維持管理計画をどのように実行していくかという事については、⑴体系的に整理されているもの、⑵丁寧な提案内容で理解容易なもの、⑶維持管理計画と資金計画との連動性を有しているものなどを優位に評価した。

③中でも、サポート体制や緊急時点検と資産価値の査定が連動し、維持管理計画や保全について幅広に取組む提案や、修繕費に関する計画や景観を含む維持管理と合わせ、これらの維持管理計画を継続的更新していくという提案など、総合的に維持管理計画・保全に取り組んでいるものがいくつか見られ、そのような提案を優位に評価した。

④点検については事業者が点検するだけでなく、居住者の点検をサポートするための体制の整備、さらには、居住者が自ら点検することを誘導するような取組みとして、見える化や双方向での情報交換などについても、今後の方向性の一つとして優位な評価を行った。（提案例<カーａ>、<カーｂ>）

なお、事業者に万が一のことがあっても、第三者機関等を活用し、この体制を維持するといった体制整備までを含めた提案については、総合的に評価を行う中で一定の考慮を行った。

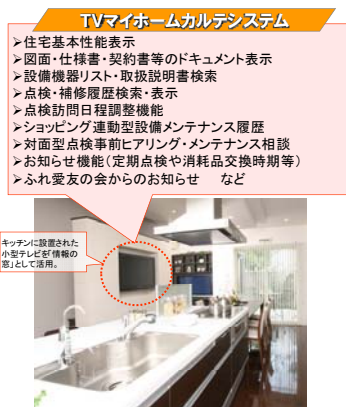
⑤住まい手が住宅に対する愛着を促すような維持管理に関する取組みは重要であり、そのような視点を持った提案を行っているものは優位に評価した。（提案例<カーｃ>）

提案例＜カーａ＞　新築・戸建住宅
○住宅履歴情報の見える化
・引き渡し時に入力している既存情報の有無、内容を、住まい手が閲覧可能とし、竣工図など一部の情報については必要に応じて、情報入手可能とする提案。合わせて、提案者以外（住まい手・他社）が行った維持保守の記録を入力、管理できる情報スペースを提供する。
・また、すまいのお手入れ等に関する情報の検索・閲覧が可能。

| 住宅履歴システム | | | |
|---|---|---|---|
| | 住宅履歴情報 | ①住宅履歴情報確認 | 住宅履歴情報管理（住宅概要･竣工図面･性能評価書等） |
| | | ②セルフメンテ記録入力 | 住まい手自身による維持保守の記録を入力、管理 |
| | 住まいかた情報 | ③住宅スケジューラー | 定期･メンテナンスに関する住宅カレンダー |
| | | ④住まいのFAQ検索 | すまいのお手入れ等の情報の検索閲覧 |

提案代表者：大和ハウス工業株式会社

提案例＜カーｂ＞　新築・戸建住宅
・デジタルテレビによる、双方向コミュニケーションツールの活用により、居住者発信型のメンテナンス履歴データのインプットを実現する提案

【コンテンツ】
・メンテナンス時期の告知
・リフォーム提案
・総合的なライフサポート
・電子掲示板
等

提案代表者：パナホーム株式会社

提案例＜カーｃ＞　新築・戸建住宅
・住まい手の意識向上を図るための活動を作った提案。

プチレッスン報告書

第５回プチレッスン　テーマ　「 塗装教室 」

【日時】　２００７年１１月４日（日）　AM１０：００～

【場所】　相羽ワークス（東村山市）

【参加者数】　１５組　３６名

【内容】
今回のテーマ「 塗装教室 」は、３部構成となっています。１．内部塗装とカビ対策、２．外部塗装とシロアリ、３．漆喰を使った小物入れ作りというラインナップです。
自分の住まいに深い愛情を注ぎ、永く住み続けてもらいたいという思いから、住まい手さん自身が施工可能な塗装をレクチャーします。自分でやることが大事なのではなく、自分の住まいに対して思いやる気持ちを持つことが大事ということを理解してもらいます。

【考察・お客様の声】
多くのお客様に体験していただきながら自分で自分の家を守るという意識を感じてもらえたのではないかと思います。カビについても、発生してからの対応策ではなく、どうすれば発生しにくくなるのかという話を織り交ぜながら作業を進めることで、お客様の意識を高めることができたと思います。お客さまからも「すぐに実践できるような内容だった。」「自分で住まいの状態を把握しようとする気持ちが大事なのだと気付きました」という声が寄せられました。

提案代表者：木造ドミノ研究会

【その他の審査のポイント】

①第１回の募集においては単に維持管理計画を作成するだけの提案が多かったが、第２回においては提案全体の６～７割は、長期にわたる住宅の維持保全、点検について具体的な提案を行っており、提案レベルは総じて高いものであった。

②きちんとした計画をつくるだけではなく、計画の実行性を何らかの仕組みで担保するという意識が定着し、当分野が１つのビジネスモデルとなりつつあるのを感じた。

## キ　記録の作成及び保存等

【提案の概要】

新築部門については以下のような提案が見られた。

①住宅履歴書を電子データ化するという提案が多数見られた。保管形態については、自社も

しくは関連会社で保管するものや、第３者機関や民間のデータ管理会社で保管するサービスの利用を前提とした提案があった。

②自社で住宅履歴情報を保管・管理する場合ついては、倒産時への対応として工務店間のネットワーク連携によるサポート体制の構築等の提案もなされ、長期にわたって住宅を維持管理する際に必要となる内容もいくつか提案されていた。

③自治体と連携した住宅情報システムの整備及び相談窓口の設置等の提案などがあった。

④第２回募集では、記録の作成・保管については、維持管理計画と合わせた総合的な提案やトレーサビリティを確保することを１つの目的とした提案等が増えた。

⑤携帯電話のカメラ機能を活用した工事記録の作成ならびに記録の保管に関する提案等もあった。

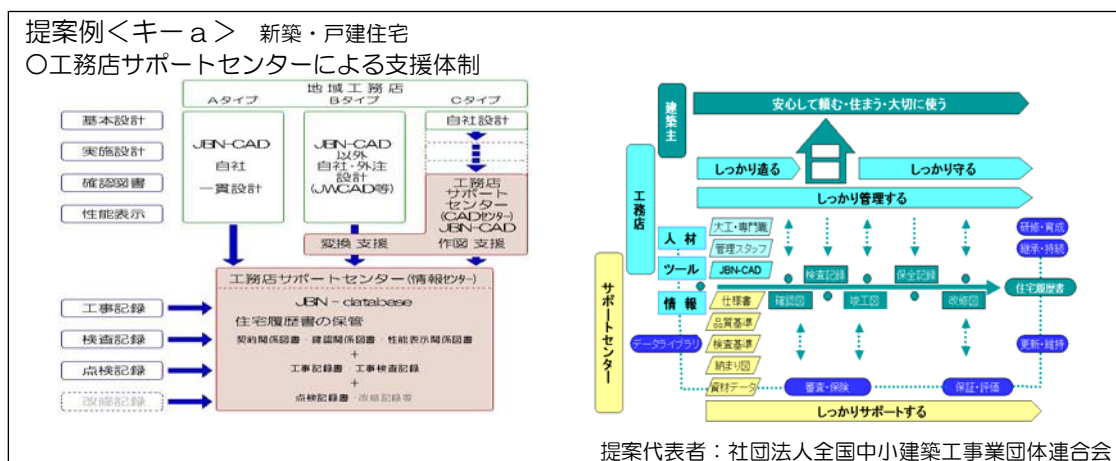
既存住宅等の改修部門については以下のような提案が見られた。

①リフォームの履歴情報が作成・保存され、さらにトレーサビリティへの対応やメンテナンス等への活用などが一体的、総合的に運用する提案が見られた。

②リフォーム前の住宅の図面情報等がない場合、改修時に住宅履歴書ファイルを作成するといった提案もあったが、その数はわずかであった。

---

【評価したポイント】

①中小の事業者等がまとまってグループで記録保存の取組みをサポートするシステムを整備する提案、安定的な体勢整備に寄与する提案は優位に評価した。（提案例＜キーａ＞）
また、自らシステムを企画した身の丈にあった仕組みで、かつ実行可能性の高いものを優れた提案として評価した。

②評価にあたっては、住宅履歴情報の蓄積にどのような付加価値をつけているかということをポイントとし審査した。具体的には、(1)総合的で質の高い計画を行っているもの、(2)倒産時への対応など経済要因などで記録が散逸しないもの、(3)まちづくりや景観に関する事柄も蓄積する仕組みがあるものを優位に評価した。
なお、第三者機関等のシステムを利用し、倒産時等に履歴が残るという体制を確保することは望ましい方向性ではあるが、当事者が単に他社のシステムを利用するというだけでは優位な評価は行わなかった。

③倒産時の履歴のバックアップ体制や部材のトレーサビリティなど個々の提案は他でも見られるものの、それを上手く組み合わせたものについては、総合的に評価する中で一定の配慮を行った。（提案例＜キーｂ＞）

④トレーサビリティや証拠写真などあまり手間をかけずに記録作成・保存できる情報保有仕組みについても上記の内容を有するバランスのとれたものを優位に評価した。

⑤記録は、建設時の記録に加え維持管理等各段階の情報が加わっていくことが重要であり、その情報を点検、補修やリフォーム等に適切に活かしていくことが望ましい。このような方向に向けて努力を行っている提案については優位な評価の対象とした。（提案例＜キーｃ＞）

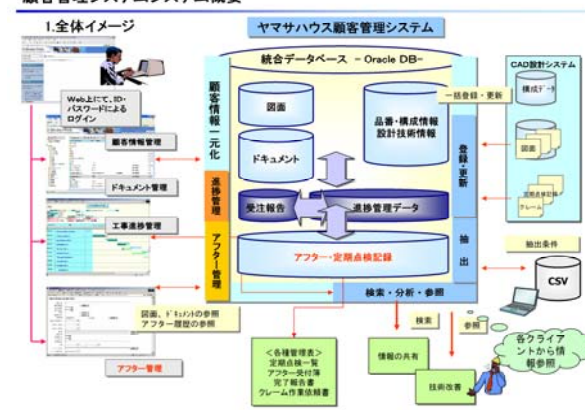
提案例＜キーｂ＞　新築・戸建住宅

・ワークショップ「き」組事務局である設計事務所にて電子化したデータを作成の後、第三者住宅性能評価機関などに履歴管理の委託する提案。
・また、木材のトレーサビリティの確保として、産地の状況、伐採時期、乾燥状態、強度などの履歴をバーコード化していく。

バーコード化

提案代表者：ワークショップ「き」組の家

提案例＜キーｃ＞　新築・戸建住宅

○維持管理時の記録を蓄積しその後の対応に活かしていくシステム

提案代表者：山佐産業株式会社

【その他の審査のポイント】

①第１回の募集に比べて第２回の方が提案レベルは総じて高くなっており、短期間のうちに住宅履歴の蓄積に関する意識の向上やシステム整備が行われたと考えられ、優位な評価に至らなかった提案でも先導的モデル事業としての普及啓発効果を感じられるものが多かった。

②住宅履歴情報を蓄積してそれを住宅の資産価値の向上につなげていくという取組みも１つのビジネスモデルとなりつつあると感じた。先導的モデル事業の１つの成果として歓迎すべきことである。

③居住者が住宅履歴システムを利用することができるシステムからも優れた提案を選び出そうと試みたが、優れた提案が少なかったことは残念である。

## ク　流通促進等に関する取組み

【提案の概要】

①提案内容としては、買取保証、転売時等の保証の継続、住み替え支援に関する取組みが多かった。

②住み替えについては、大手ハウスメーカーが共同で進めている既存の優良住宅流通のためのシステムを活用した提案や、第三者機関が運営している住宅の借り上げ制度等を活用した提案も見られた。また、これらを活用し、さらに維持管理なども含めた総合的な提案も見られた。

③その他、長期優良住宅のための資産価値の査定を組み込み、住宅の継続性に結びつけるための提案もあった。

④共同住宅については、住み替えや流通促進のための再販及び新たな購入者向けの表層のインフィルを選択させる仕組みに関する提案があった。

---

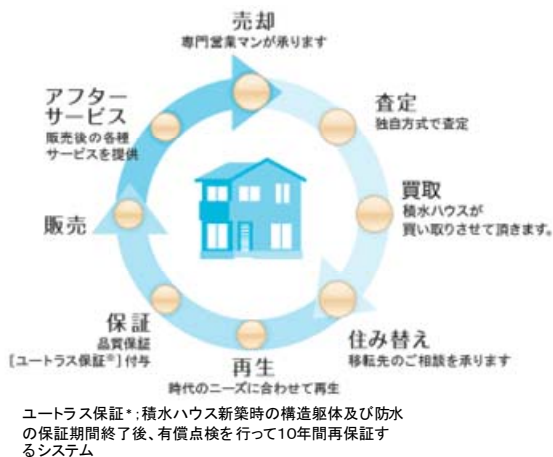
【評価したポイント】

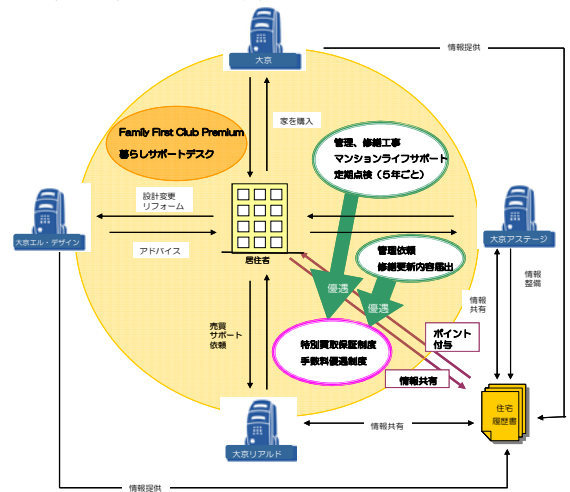
①評価にあたっては、良質な住宅がマーケットにおいて性能や仕様の価値を現状よりも高くしているものなど、直接的・間接的問わず、住宅市場に貢献することが期待されるものを優位に評価した。

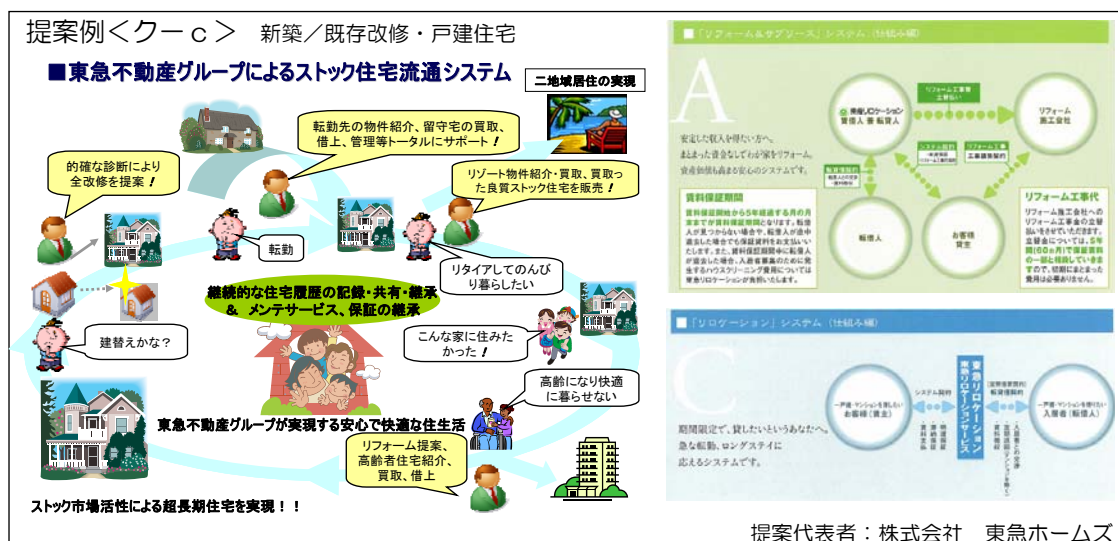
②第１回目の提案においては、住宅の質の不確実性やリスクへの対応を重要視し、それに応えた買取保証の取組み（リスクを住宅供給者が抱える）を優位に評価した。（提案例＜クーａ＞、＜クーｂ＞）

第２回においては同様の提案が多数見られたが、具体性に欠くものが多く、またこの取組み自体に新規性は乏しかった。

提案例＜クーａ＞　新築／既存改修・戸建住宅
○オーナー住宅買取再生システム
・販売した既存住宅のオーナーが売却を希望する際、独自の査定方法により買い取り、新築住宅レベルに再生し、保証を付与して再分譲を行う提案。

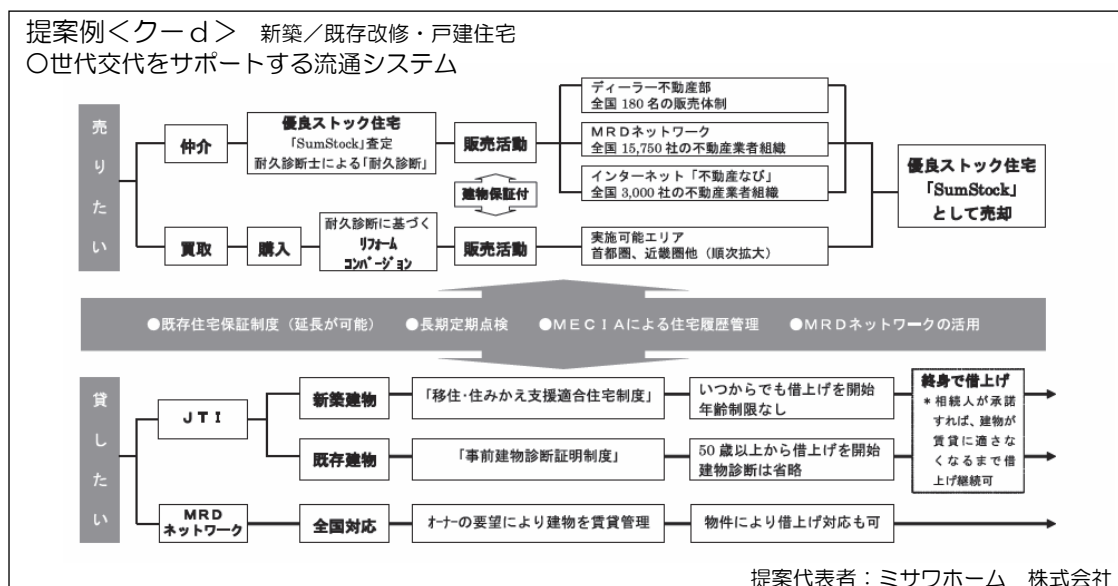
ユートラス保証＊;積水ハウス新築時の構造躯体及び防水の保証期間終了後、有償点検を行って10年間再保証するシステム

提案代表者：積水ハウス株式会社

提案例＜クーｂ＞　新築・共同住宅
○特別買取保証制度
・計画性ある修繕および住宅履歴書の完備により、売り主が負担する仲介手数料相当分をグループ企業にて負担する提案。

提案代表者：株式会社　大京

③買取保証の提案に住み替えのためのリバースモゲージや、借り上げや賃貸管理など住宅流通にいくつかのオプションを用意し、さらに既存住宅の流通全体のシステムを含めて提案しているものなどを優位に評価した。（提案例＜クーｃ＞）

④住宅の質の不確実性やリスクへの対応として本来望まれる方向性は、住宅市場で住宅の質のリスク・不確実性を分散できることであり、住宅履歴情報を活用して、こうしたリスク・不確実性を低減させるシステムを提案するものについては優位に評価した。

⑤ただし、現状では、このような仕組みは、大きな市場の流れとなっておらず、提案による訴求効果は限定的であると考えられる。今回優位に評価した提案の実証結果を待ちたいところである。

⑥住み替えについては、大手ハウスメーカーが共同運営しているシステムを活用した提案や第三者機関の借り上げ制度等を活用した提案が見られ、他の提案内容と併せて全体として一つのまとまった仕組みとなっているものについては一定の評価を行った。（提案例＜クーｄ＞）

＊このほか、ＪＴＩ（中間法人　移住・住みかえ支援機構）の制度を利用する提案としては、パナホーム株式会社や積水化学工業株式会社などの提案があった。

⑦この他、点検確認証を発行し、流通促進に繋げていくような取組みは一定の配慮を行った。

⑧資産価値の査定の提案については、残価評価の仕組みとグループネットワークを使った流通の仕組みを提案するものなどを優位に評価した。ただ、全体として、資産価値をどのよ

うに既存住宅の流通促進につなげていくかということまで具体的に提示した提案は少なかったのが残念である。

---

### ケ　上記以外の先導的な提案

【提案の概要】

①提案内容を整理すると、(1)地産地消（地場産材の利用など含む)、(2)環境配慮（自然素材の利用なども含む)、(3)準耐火・防火対策、(4)生産者側への情報提供（技能訓練など)、(5)消費者側への情報提供（情報誌の発行、見学会など)、(6)生産効率の向上に関する提案であり、地産地消にかかわる提案が非常に多かった。

②地産地消については、地場産材を利用することによる輸送 CO2 の削減や地域産業への貢献という提案が多数であった。その中で、森林から製材、地元工務店、住み手に至る川上から川下まで幅広い領域で協力・供給体制を合理化するとした提案、リノベーションやメンテナンスの実施を含めた提案など超長期利用への寄与を踏まえたものも見られた。

③環境配慮については、CO2 削減や廃棄物抑制といった提案があった。

④生産者側への情報提供については、単なる技能者育成やセミナー開催・情報提供にとどまる提案、また、住民側への情報提供についても、単なる現場見学会、情報誌等の発行にとどまる提案が多かった。生産者及び住民側への情報提供については、いずれも具体的な内容や超長期との関係について触れられていない提案が多く見られた。

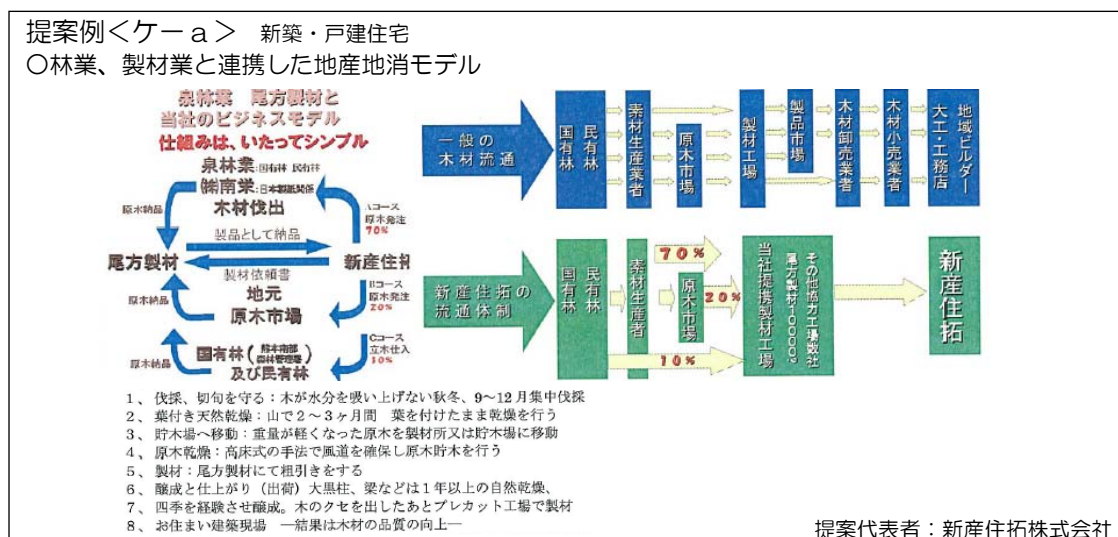
---

【評価したポイント】

①地場産材の活用は地産地消という観点で社会的に望ましい方向である。

②地産地消については、資材流通面に配慮したものなど総合的な提案の方向に努力しているものに対し優位な評価を行った。（提案例<ケーａ>）

提案例<ケーａ>　新築・戸建住宅
○林業、製材業と連携した地産地消モデル

提案代表者：新産住拓株式会社

③木材の利用を持続可能な社会の構築に結びつけたものにおいては、地域ネットワークを活用した地産地消型の提案は評価した。（提案例<ケーｂ>）

④評価にあたっては、具体性や実績及び超長期住宅との関連を中心に実現可能性の高い提案を重視した。今回採択されなかった提案も含め各分野における今後の努力を期待したい。

【その他の審査のポイント】

①木材の利用を持続可能な社会の構築に結びつけたものとしては、各地の産地（森林）認証制度を利用した提案が多く見られた。

提案例＜ケーｂ＞　新築・戸建住宅
・多摩産材認証制度を利用した地産地消の家づくりの取組み。

提案代表者：東京家づくり工務店の会

②環境配慮については、地場産材利用やプレカット加工の付随的な効果であると判断されるものも多かった。

③第１回目は提案数が少なかったが、第２回目では多くの観点から多様な提案がなされた。超長期住宅に関する一般の関心の広がりを受けたものと思われ、歓迎すべき傾向といえる。

④材料の安定供給による住宅の品質の確保や住宅を長期に渡って維持していくシステムの中に地産地消のモデルが含まれている提案、森林のサイクルと超長期住宅のサイクルのずれを考慮し、うまく循環させていく仕組みなど、超長期住宅の整備、更新等に一層配慮した総合的な取組みの提案が望まれる。

⑤長期住宅の性能として整理されていない性能についても従来の発想にとらわれない多様な提案を期待したい。

---

## ②維持管理・流通等のシステムの整備部門

【提案の概要】

①戸建て住宅を対象としたものとしては、住宅履歴情報の保管システムや、これにコールセンター機能を組み込んだ工務店の長期維持管理を支援するサービス（住宅の履歴書作成も含む）、また竣工後から維持管理、記録作成、流通促進までを組み込んだ提案など、総合的なシステムの提案などが見られた。

②中小の工務店等が自身だけではその取組みがなかなか進まない図面データ保存等を支援するサービス（電子データ化作業も含む）の提案があった。

③トレーサビリティを確保した住宅部品の履歴の一元管理システムの提案があった。

④既存住宅の劣化状態の評価作業等を支援する技術提案、賃貸住宅オーナーを支援する技術など、住宅の長期使用に際して必要となる各種支援技術の提案があった。

⑤共同住宅については、管理組合のサポートプラグラムや住み替え支援を含めた提案が見られた。

⑥新しいビジネスモデルとして今後注目される提案として、超長期住宅の流通を促すための物件情報サイトの整備に関する提案や、住宅供給側とは別主体による住宅の評価システムの提案があった。

⑦その他、超長期住宅の買い取りを前提とした高齢世帯の住替えの仕組みや、流通可能なリフォームプランを作成した上で、リフォーム契約と買取保証を行うといったユニークな提案も見られたが、具体性に欠けるものが多かった。

---

【評価したポイント】

①魅力的と思われる提案については、企業体力などに多少不安があっても当面の実行可能性が確保されていると思われるものについては優位に評価した。

②履歴情報システムの構築については、オープンなシステムか、当該企業やグループ企業だけのクローズドなシステムかという点についても判断した。クローズドなシステムよりもオープンなシステムを相対的に優位に評価した。

また、自社のみでなく、広く中小事業者の底上げを図る効果が期待されるものについて優位な評価を行った。（提案例＜維流－ａ＞）

提案例＜維流－ａ＞

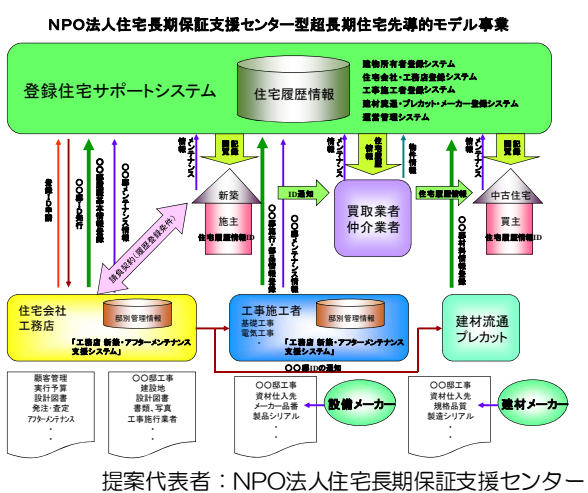
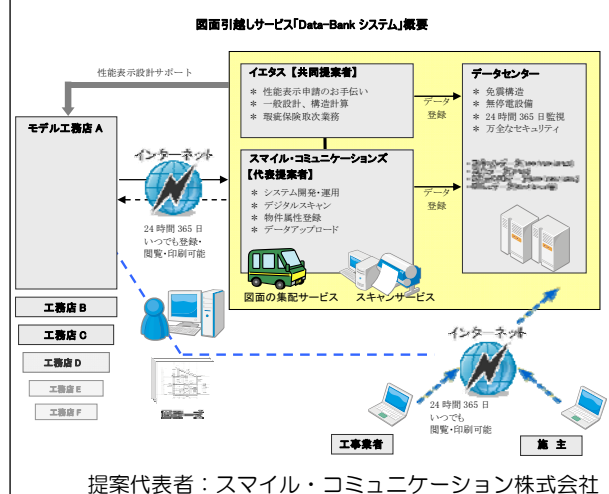
提案代表者：NPO法人住宅長期保証支援センター

③維持管理流通部門については、住宅履歴情報システムとして標準的なビジネスモデルとなる総合提案を重点的に優位に評価した。（提案例＜維流－ｂ＞）

④消費者サイドや流通事業者が必要とする情報収集・提供のためのシステム構築も優位に評価された。（提案例＜維流－ｃ＞）

⑤居住者の維持管理をサポートするきめ細かな提案があり、このような提案については優位に評価した。

提案例＜維流－ｂ＞

提案代表者：スマイル・コミュニケーション株式会社

提案例＜維流－ｃ＞

・マンション情報について第三者による評価を行った上で、情報を集約しＷＥＢ上で提供する提案。

・新築マンションだけではなく、既存マンションについても評価システムを構築する。

マンション評価アーカイブス（案）

提案代表者：株式会社　風

【その他の審査のポイント】

①維持管理・流通部門については、審査側が期待している内容を誤解して提案しているものが見受けられた。この点については、提案者だけではなく、審査側の募集の仕方にも反省すべき点があると考えている。

②市場において、取引が円滑に行われるためには、性能等に対する不安の軽減、情報提供の充実等が不可欠である。このためには、確実な履歴情報の作成・保存、適切な点検、改修等の実施、取引情報等の充実が望まれる。

③流通促進の取組みに関する提案まで行っているものについては、具体的な実行可能性やマーケットに対するインパクトの大きさなどの面を含めて審査を行ったが、満足できる提案は少なかった。

④共同住宅は維持管理・流通部門の大きな流れとなるべきものであるが、提案数が少なかった。今後、マンションの維持管理・流通促進に資する提案を積極的に期待したい。

## ③技術の検証部門

【提案の概要】

①自社開発の技術を検証する提案が多く、居住者実験に係る提案、実験住宅に係る提案、社会実験に係る提案など内容は多様であった。

②超長期住宅と検証実験とのつながりが弱く、部分的な検討にとどまるものが多く見られた。

【評価したポイント】

①長期に住宅を活用するために、不可欠な改修技術の検証に関する提案について、優位に評価した。

②取組みが不十分な分野での検証など、波及効果や社会的意義の高い提案ならびに物理的技術、また、社会的技術の開発も重要であることから既存ストックに資する社会実験的なソフトの提案も技術の検証の一つとして評価した。

【その他の審査のポイント】

①超長期住宅の整備・改修に有用な技術の実用段階における検証等本格的な技術の検証の提案が望まれる。

②詳細な個別技術だけでなく、複数技術の組み合わせや既存住宅の再生、維持管理流通に寄与する取組み、住まい手と超長期住宅をつなぐ居住者参画型など、幅広い提案を期待したい。

## ④情報提供及び普及部門

【提案の概要】

①展示住宅の改修（改築）を行いその前後の違いを体験させる提案や、構造躯体と内装を分離して展示することで可変性を体験させる提案が見られた。

②展示用住宅以外に関する提案には、実大模型や体感(体験）用模型の展示等のハード面での

提案のほか、展示・情報提供方法等のソフト面での提案があった。

③「地域性」「地産地消」をテーマとして展示施設等を計画する提案が見られた。

【評価したポイント】

①住まい手の「時間経過（家族構成の変化等）」に対応した住宅のあり方（住空間に要求される機能）を、住まい手の参加意欲を誘発する維持管理システムの実施の公開を含め、長期住宅に資する展示として評価した。

②複数事業者（業種）による展開で、改修工事の従前従後を展示し示すことで改修工事に対する意識を一般に普及する効果を評価した。

【その他の審査のポイント】

①複数の事業者が協力して超長期住宅の様々な特性を効率的に情報提供できる取組みや、時間の経過を加味し先導的な取組みを本格的に実感できる取組みなど、通常の住宅の展示の枠を超えた工夫が求められる。

②長期にわたり住み継がれる住宅とはどのようなものであるか、示していけるような提案を期待したい。